

السياحة والإسكان

الفترة من ١/١/٢٠٠٠

حتى يونيو ٢٠٠٠

إعداد

مكتبة الأهرام للبحث العلمي



السياحة والإسكان

الفترة من ٢٠٠٠/١/١

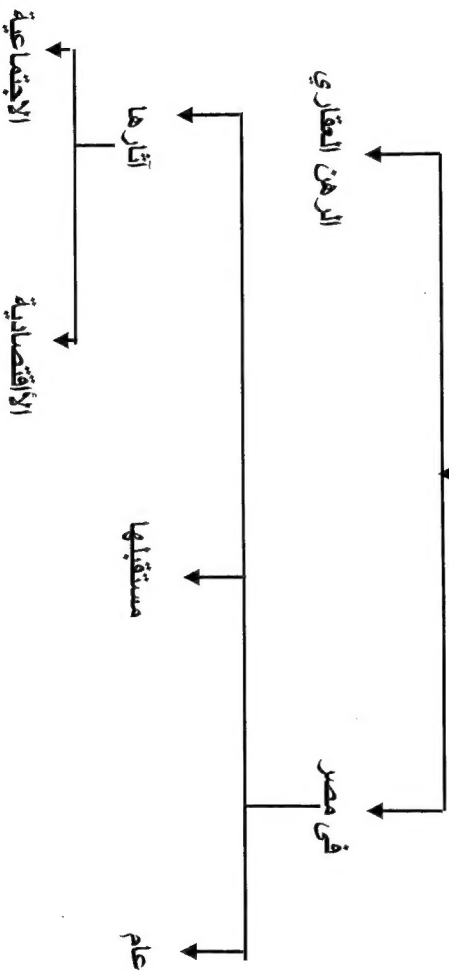
حتى

يونيه / ٢٠٠٠

إعداد

مكتبة  للبحث العلمي

السياحة والإسكان



قائمة المصادر

أولاً: الجرائد

الاهرام - العالم اليوم (٢٠٠٠)

ثانياً : المجلات

٢٠٠٠ مجلة الاهرام الاقتصادية

٢٠٠٠ مجلة الحوادث

ثالثاً : الكتب

٢٠٠٠	محمد حميس الزركة	الجغرافيا الاقتصادية	كتاب	١ -
٢٠٠٠	محمد عبدالعزيز عجمية	التنمية الاقتصادية	كتاب	٢ -

٢٠٠٠ رابعا : الانترنت (الاهرام)

فی مصر : عام

السياحة والاسكان

فى مصر: عام

م	عنوان المقال	كاتب المقال	المصدر	العدد	التاريخ	الصفحة
١	العوامل الشريفة والحضارية	محمد حميس الزركة	"كتاب" الجغرافيا الاقتصادية	-	٢٠٠٠	١
٢	السكان والتنمية	محمد عبد العزيز	"كتاب" التنمية الاقتصادية	-	٢٠٠٠	١٦
٣	نمذجة السياحة على باب الالفية الجديدة	جيهان العظمى	الاهرام الاقتصادى	١٦٢٢	٢٠٠٠/٢/٧	٣٨
٤	مشكلة المشاكل فى السياحة هى الطيران	نجوى العربى	الاهرام الاقتصادى	١٦٢٢	٢٠٠٠/٢/٧	٤٣
٥	الوضع السياحى ظواهر وطفرات	نجوى العربى	الاهرام الاقتصادى	١٦٢٢	٢٠٠٠/٢/٧	٤٦
٦	البلتاجى و٧ اسئلة ساخنة	عصام رفعت	الاهرام الاقتصادى	١٦٤٠	٢٠٠٠/٦/١٢	٤٩
٧	مقترح حل مشكلات التكلس فى القاهرة	محمد رياض	الانترنت	٤١٤٦٥	٢٠٠٠/٦/١٦	٥٤
٨	النسيج العمرانى قبل العمارة	على رافت	الانترنت	٤١٤٦٥	٢٠٠٠/٦/١٦	٥٨
٩	أثر السياحة يفوق البيانات	عبد الرحمن عقل	الاهرام	٤١٤٤٩	٢٠٠٠/٧/٢٠	٦١

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد حيس الزركة
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

المعوامل البشرية والحضارية

يعد الانسان فى الجغرافيا الاقتصادية هو العامل الانتاجى الاول ، غلبت الذى يقوم بالعمل ، لذا يعطى لعناصر البيئة الطبيعية قيمتها ، ويكسبها أهمية ، ويغنى لوجودها. معنى ، والامن هو منتج-الملح المختلفة ومستهلكها ، لذا يسعى فى كل مكان على سطح الكرة الارضية الى استغلال عناصر البيئة الطبيعية وتسخيرها لتوفير حاجياته المختلفة مستغلا فى ذلك قدراته ومكاناته متعددة سواء الكمية أو الكيفية ، لذا كان من الاهمية بمكان دراسة مكان العالم من حيث توزيعهم وقدراتهم التى تتوقف على الخد كبير على مستواهم الحضارى والمعيش ، بالإضافة الى حالتهم الصحية والتعليمية مما يمكن من اعطاء صورة واضحة عن مدى توافر الايدي العاملة ونوعيتها ومستواها فى جهات العالم المختلفة ، وعن مدى العلاقة بين الانسان والارض التى يعيش عليها ، والى اى مدى يتوفر الغذاء فى للجهات المختلفة ، اذ انه من الضروري تتبع العلاقة بين الزيادة السكانية والزيادة فى الطاقة الانتاجية .

توزيع السكان :

يختلف توزيع السكان من مكان لآخر على سطح الارض ، فيلاحظ ان هناك مناطق تتركز فيها اعداد كبيرة من السكان بينما يقل هذا التركيز فى مناطق اخرى ، فى حين يكاد ينعدم السكان فى مناطق ثالثة ، وهذا يعنى ان سكان العالم غير موزعين توزيعا عادلا فى المناطق المختلفة ، ويرجع ذلك الى عدة عوامل اهمها العوامل الطبيعية (كالمناخ ومظاهر السطح) التى تؤثر فى العمليات الانتاجية ، والموارد الطبيعية التى يمكن ان يستغلها الانسان وتعمل على تجمعه باعداد متباينة ، الى جانب العوامل البشرية التى تشمل المواليد والوفيات والهجرة التى تؤدى الى تباين معدلات نمو المكان فى الجهات المختلفة ، بالإضافة الى الحرف الانتاجية ومدى توافر

مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسى :	المساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد حيس الزركة
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

طرق ووسائل النقل وعدد آخر من العوامل (١).

ويعد أن كان عدد سكان العالم ٣٦٣٥ مليون نسمة عام ١٩٧٠ أصبح ٤٨٣٠ مليون نسمة عام ١٩٨٥ ، ٥٢٩٤٢ مليون نسمة عام ١٩٩٠ ، ٥٧٣٤ مليون نسمة عام ١٩٩٥ يؤرخون على النحو الذى يبينه الجدول رقم (٥) (٢).

جدول رقم (٥)

(عدد السكان بالمليون)

القارة أو المنطقة	١٩٩٠		١٩٩٥	
	العدد	%	العدد	%
أوروبا	٣١١٢٧	٥٨,٨	٣٤٠٣	٥٩,٣
أفريقيا	٦٤٢١	١٢,١	٧٢١	١٢,٦
أوراسيا	٥٠٠١	٩,٥	٥٠٩	٨,٩
أمريكا اللاتينية	٤٤٦٨	٨,٤	٤٨١	٨,٤
الاتحاد السوفيتى سابقا	٢٨٩٤	٥,٥	٢٩٧	٥,٢
أمريكا الشمالية	٣٧٥٧	٥,٢	٢٩٢	٥,١
الأوقيانوسية	٢٧٤	٠,٥	٢٨	٠,٥
الجملة	٥٢٩٤٢	١٠٠	٥٧٣٤	١٠٠

تبين أرقام الجدول رقم (٥) أن آسيا تتصدر القارات من حيث عدد السكان ، فقد بلغت النسبة المئوية لسكانها ٥٨,٨% من مجموع سكان العالم

(١) للتوسع فى هذه الدراسة انظر :

(أ) محمد السيد غلاب ، محمد صبحى عبد الحكيم ، السكان ديموغرافيا وجغرافيا ، القاهرة ، ١٩٦٣ ، ص ٢٣٢ - ٢٤٩ .
(ب) عبد الفتاح محمد وهيب ، جغرافية الإنسان ، بيروت ، ١٩٧٢ ، ص ١٤٧ - ١٨٦ .

(2) Yearbook of Labour Statistic, N., International Labour office. Geneva, 1972, p. 9.

— U. N., World Population Trends and Prospects, (1950-2000), N. Y., 1971.

(النسب المئوية من حساب المؤلف)

مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خيس الزوكة
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

عام ١٩٩٠ بعد ان كانت تحذر النسبة ٥٢% من انجسالى سكان معظم عام ١٩٧٠ ، بحيث زاد سكان القارة الاسيوية بمقدار ٦٠٥٧ مليون نسمة خلال الفترة الممتدة بين عامى ١٩٧٠ ، ١٩٩٠ (اى بنسبة ٥١٤%) ، وهى زيادة هائلة لم يحدث مثيل لها فى أى قارة أخرى مما كان له نتائج اقتصادية واجتماعية مستعرض لها فيما بعد ، فى حين بلغت نسبتهم ٥٩٣% من جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ .

وجاءت افريقيا فى المركز الثانى بين قارات العالم من حيث حجم السكان ، فقد بلغ عدد سكانها (٦٤٢ مليون نسمة) وهى ما يوازى ١٢٢% من جملة سكان العالم ١٩٩٠ ، بعد أن كان سكان القارة لا يتجاوز عددهم ٣٤٤ مليون نسمة عام ١٩٧٠ وبذلك زاد سكان : بنسبة ٨٦٤% خلال الفترة الممتدة بين عامى ١٩٧٠ ، ١٩٩٠ . بنسبة زيادة حدثت لسكان قارة فى العالم خلال الفترة تية الدراسة ، بينما بلغت نسبة سكانها ١٢٦% من جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ .

وجاءت أوروبا فى المركز الثالث بين القارات من حيث عدد السكان بعد قارتى آسيا وافريقيا . فقد بلغ عدد سكانها (٥٠٥ مليون نسمة) (١٩٥% من سكان العالم) عام ١٩٩٠ فى حين كان عدد سكانها (٤٦٢ مليون نسمة عام ١٩٧٠ ، ومعنى ذلك ان نسبة زيادة سكان القارة الاوربية لم تتجاوز ٨% خلال الفترة قيد الدراسة مما يعكس بطء نمو سكان القارة ، ومرد ذلك عدة أسباب يأتى فى مقدمتها ارتفاع مستواهم الحضارى واهتمامهم بتحديد النسل ، لذا تراوحت نسبة الزيادة السنوية للسكان فى أوروبا بين ٣٦% - ٦١% تقريبا خلال هذه الفترة بينما تراوحت بين ٢٨% - ٢٩% فى افريقيا ، بين ١٣% - ٢٩% فى آسيا خلال نفس الفترة ، ولم تتجاوز نسبة سكان أوروبا ٨% من جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ .

واحتلت امريكا اللاتينية المركز الرابع بين القارات فقد بلغ عدد سكانها ٤٦٨ مليون نسمة (٨٤% من مجموع سكان العالم) عام ١٩٩٠ - وهى نفس نسبة سكان القارة الى جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ - بعد أن كان ٢٨٣ مليون نسمة عام ١٩٧٠ ، لذا زاد سكان القارة بنسبة ٥٧% خلال الفترة الممتدة بين عامى ١٩٧٠ ، ١٩٩٠ ، وهى اعلى نسبة زيادة لسكان قارة فى العالم سجلت خلال نفس الفترة بعد القارة الافريقية ، وقد ساعد على ذلك ارتفاع معدل الزيادة السنوية لسكان القارة خلال هذه الفترة والذي تراوح بين ٢٦% - ٢٦% .

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد حميس الزوكة
الموضوع الفرعي :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠١٠

وجاءت دول الاتحاد السوفيتي السابق في المركز الخامس حيث بلغ عدد سكانها مجتمع ٢٨٩ مليون نسمة (٥٨٥٪ من سكان العالم ١٩٩٠ بعد أن كان حوالي ٢٢٦ مليون نسمة عام ١٩٧٠) ومعنى ذلك أن سكان الاتحاد السوفيتي السابق زاحوا خلال الفترة قيد الدراسة نسبة ٢١٦٪ فقط ٠ ورغم تزايد سكان دول الاتحاد السوفيتي السابق عام ١٩٩٥ عن عددهم عام ١٩٩٠ إلا أن نسبتهم لم تتجاوز ٥٢٪ من جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ ، واحتلت أمريكا الشمالية المركز السادس إذ بلغ عدد سكانها ٢٧٥ مليون نسمة (٥٢٪ من سكان العالم) عام ١٩٩٥ بعد أن كان ٢٢٧ مليون نسمة عام ١٩٧٠ ، وبذلك زادت سكان القارة بنسبة ٢٢٪ فقط وهي إحدى زيادة سكان سجلت في قارة أو اقليم خلال الفترة الممتدة بين عامي ١٩٧٠ - ١٩٩٥ بعد دول الاتحاد السوفيتي ٠ في حين لم تتجاوز نسبة سكانها ٥٢٪ من جملة سكان العالم عام ١٩٩٥ ٠

وجاءت الاوقيانوسية المركز الأخير بين قارات وأقاليم العالم من حيث حجم السكان حيث بلغ عدد سكانها نحو ٢٧ مليون نسمة وهو ما يعادل ٠٥٪ من مجموع سكان للعالم عام ١٩٩٠ ٠ ومع ذلك يزداد سكان الاوقيانوسية بشكل كبير فبينما بلغ عددهم ٣٢ مليون نسمة عام ١٩٦٥ أصبح ١٩٣ مليون نسمة عام ١٩٧٠ ، أي زاد سكان القارة بنسبة ٥٠٣٪ في مدى مضمّن سنوات (١٩٦٥ - ١٩٧٠) نتيجة للأعداد الكبيرة التي استقبلتها القارة من المهاجرين خلال هذه السنوات ، في حين بلغت هذه النسبة ٤١٩٪ خلال الفترة الممتدة بين عامي ١٩٧٠ - ١٩٩٠ ، ومرد ذلك تشجيع الهجرة إلى هذه الجهات وخاصة إلى استراليا ونيوزيلندا ، وجدير بالذكر أن معظم المهاجرين من فئات السن الصغيرة التي تتراوح بين ٢٠ - ٣٠ سنة ، وتشجع الحكومات هنا على زيادة النسل بهدف تزايد عدد السكان حتى تتمكن من استغلال الامكانيات الاقتصادية الكبيرة التي تضمها هذه الجهات من العالم والتي تحتاج إلى أعداد متزايدة من الأيدي العاملة ٠ وجدير بالذكر أن سكان الاوقيانوسية لم يتجاوز عددهم ٢٨ مليون نسمة (٠٥٪ من جملة سكان العالم) عام ١٩٩٥ ٠

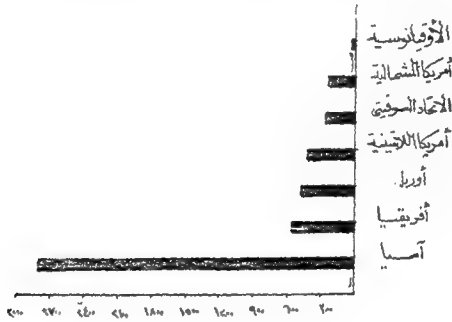
ويختلف توزيع السكان من مكان لآخر داخل القارة الواحدة ، لذا يمكن تحديد أكثر جهات العالم ازدحاما بالسكان بأربع مناطق رئيسية هي :

١ - الجزء الجنوبي من قارة آسيا الذي يضم الهند وباكستان وبنغلاديش وسري لانكا ونيبال واتحاد ميان ما (بورما سابقا) وتايلاند

مكتبة الأفراس للبحث العلمي

الموضوع الرئيسى :	السياحة والامساكن	اسم كاتب المقال :	محمد خيس الزوكة
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

وكمبودشيا وماليزيا واندونيسيا ، ويشكل سكان هذا الجزء من آسيا ما يوازى ٤٦٪ من جملة سكان القارة ، اى ان هذا الجزء من القارة يضم اكثر من ربع سكان العالم .



شكل رقم (٧) سكان العالم (بالملايين نسمة)

ويتباين توزيع السكان هنا من نطاق لآخر الا ان الازدحام يبلغ اقصاه فى اودية انهار الجانج والسند والبراهمابوترا وايراوادي وسلوين وميكونج ، بالإضافة الى جزيرة جنوة . وتعد الهند أكثر دول هذا الجزء من القارة ازدهاما بالسكان فقد بلغ عدد سكانها ٩٣٦ر٥ مليون نسمة وهو ما يكون ٢٧ر٥٪ من جملة سكان القارة الاسيوية عام ١٩٩٥ .

٢ - الجزء الشرقى من قارة آسيا والذي يشمل الصين الشعبية والتايوان وكوريا والصين الوطنية (تايوان) والفلبين وفيتنام وهونج كونج ولاوس وسنغافورة ومنغوليا ، ويكون سكان هذا الجزء ما يعادل ٤٨٪ من جملة سكان آسيا ، ٢٨٪ من اجمالى سكان العالم ، وتعد الصين الشعبية أكثر دول هذا الجزء من القارة ازدهاما بالسكان فقد بلغ عدد سكانها ١٢٠٣ مليون نسمة وهو ما يوازى ٣٥ر٣٪ من اجمالى سكان العالم عام ١٩٩٥ .

٣ - قارة اوريا وخاصة الاجزاء الغربية منها حيث تنتشر المنشآت

الموضوع الرئيسى :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزركة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الصناعية والتعدينية المختلفة ، وقد بلغ عدد سكان القارة ٥٠٠ مليون نسمة أى ما يحو ٩٥٪ من اجمالى سكان العالم عام ١٩٩٠ فى حين بنحو ٥٠٩ مليون نسمة (٨٩٪ من سكان العالم) عام ١٩٩٥ وتعد الدنيا وإيطاليا أكثر دول القارة ازدهاما بالسكان ، فقد بلغ عدد سكان لاوس ٨١٣ مليون نسمة وهو ما يعادل ١٦٪ من جملة سكان القارة ، بينما بلغ عدد سكان إيطاليا ٥٨٣ مليون نسمة أى ما يوازى ١٤٪ من جنسى سكان أوروبا عام ١٩٩٥ .

٤ - الاجزاء الشرقية من قارة أمريكا الشمالية والتي تضم :اسما النطاق الجنوبي الشرقى من كندا ، والنطاق الشمالى للشرقى من الولايات المتحدة الأمريكية ، وازدهام السكان هنا اقل من مثيله فى آسيا وأوروبا حيث لم تتعد نسبة السكان فى القارة (٥١٪ من اجمالى سكان العالم عام ١٩٩٥ .

والازدهام السكانى فى آسيا أوضح منه فى أى مكان آخر فى العالم ، فقد تبين من العرض السابق أن دولتان فى القارة وهما الصين الشعبية والهند تضمين حوالى ٦٣٫٨٪ من جملة سكان القارة ، بينما لم يشكل سكان كل من المانيا وإيطاليا مجتمعين سوى ٢٨٫٤٪ فقط من سكان أوروبا عام ١٩٩٥ ، ويرجع ذلك إلى تركيز معظم الموارد الطبيعية فى آسيا داخل عدد محدود من الدول مما عمل على ازدهامها بالسكان ، بينما تتوزع مثل هذه الموارد على عدد أكبر من دول القارة الأوروبية مما قلل إلى حد كبير من الازدهام الشديد للسكان فى عدد قليل من الدول ، بالإضافة إلى تركيز السكان فى أجزاء محدودة من قارة آسيا لعظم المساحات غير الصالحة لسكنى الإنسان سواء كانت صحراوية أو جبلية بينما تقل نسبة مثل هذه الاراضى فى أوروبا وخاصة إذا قورنت بتلك الموجودة فى آسيا .

وفى أمريكا الشمالية يزدهم الازدهام السكانى فى الولايات المتحدة الأمريكية (٢٦٣ مليون نسمة) عنه فى كندا إذ بلغ عدد سكان الدولة الأخيرة ٢٨ مليون نسمة عام ١٩٩٥ وهو ما يعادل ١٠٫٧٪ فقط من جملة سكان الولايات المتحدة الأمريكية ، ويرجع ذلك إلى أن الدولة الأخيرة أكثر جذا للسكان المهاجرين لغناها الكبير بالموارد الطبيعية وتقدمها الحضارى ، بالإضافة إلى أنها أقدم من حيث التعمير الحديث ، ومع ذلك تضم كندا موارد طبيعية هائلة تحتاج إلى أعداد كبيرة من الأيدي العاملة وشبكة جيدة من الطرق المختلفة لماكن استغلالها ، لذا ينتظر ازدياد عدد سكانها خلال السنوات القادمة سواء عن طريق الهجرة أو عن طريق الريادة الطبيعية .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خيس الزوكة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

كثافة السكان (Density of Population The Man Land Ratio)

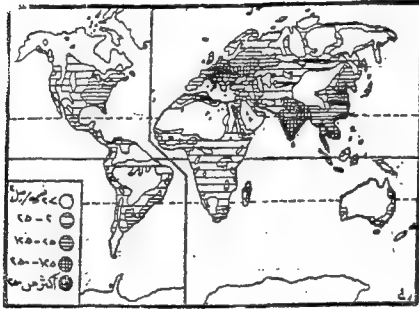
من بلا حجة يمكن درسه كثافة السكان في العالم لتتبع عميقة بحر الإنسان والأرض ، وليس مده ، الاكتظاظ بالسكان ، فالاعتماد المطلقة للسكن لا تفسر الكثير في سحجرافيا الاقتصادية لذا من الضروري ربط هذه الاعداد بالأرض وفسره "الاحتياج" وبالتالي فقرتها على أود السكن " وحدت بكثافة المده " أو الحبيبه *Arithmetical Density* ، وحى نسبة عدد السكان إلى مساحة محدودة بغض النظر عن القدرة الإنتاجية لهذه المساحة ، لذلك هذه الكثافة لا تعطى صورة واضحة وحقيقية عن العلاقة بين الأرض والسكان ، فبعد حسابنا للكثافة العامة في مصر مثلا نتأخذ في الاعتبار عدد السكان ٦٢,٣ مليون نسمة ، والمساحة الكلية البالغة ١,٠١٤٤٩ مليون متر مربعاً ، لذا يتبلغ لهذه الكثافة حوالى ٦٢,٣ نسمة/كم^٢ ، هذا الرقم لا يعطى صورة حقيقية للكثافة السكانية إذ أن معظم السكان (٩٨٪) يعيشون في وادى النيل ودلتا (حوالى ٤٪ من مساحة البلاد) بينما باقى المساحة (٩٦٪) عبارة عن صحارى تكاد تخلو من السكان يستغل ذلك مناطق الواحات ومراكز التعديب ، لذلك فعددهم

عن العلاقة بين السكان والأرض يجب أن يوضح :
الاعتبار القدرة الإنتاجية لأن ذلك يبين أن الاتيم يكون بيئة طاردة للسكان ، أم مزال قادرا على استيعاب أعداد أخرى منهم ، كما أن مثل هذه الدراسة تمكن من الحكم على مستوى معيشة السكان الذى يتوقف دسا على كل من "الموارد الطبيعية" وأعداد السكان اللازمة لاستغلالها ، لذا يهتم في مثل هذه الدراسات بالكثافة الفيزيولوجية *Physiological Density* التى تربط بين عدد السكان ومساحة الأرض المستغلة فعلا ، ومعنى ذلك أنه عند حساب الكثافة بالفيزيولوجية في مصر تستبعد المساحات الصحراوية غير المستعمرة ، لذا تصل هذه الكثافة في مصر إلى أكثر من ١٥٠٠ نسمة/كم^٢ ، وعند تتبع خريطة توزيع كثافة السكان في العالم نلاحظ أن هناك كثافة عالية جدا بالسكان بينما هناك اقاليم قليلة السكان ، ويتبادر الى الأذهان العديد من الاسئلة منها ما اسبب حد التباين الواضح والشديد في توزيع السكان ؟ وهل الاقاليم كثيفة السكان في العالم قادرة على استيعاب أعداد أخرى ؟ وهل الاقاليم الأقل كثافة ستظل هكذا طويلا ؟

وللاجابة على هذه الاسئلة يمكن تقييم العالم حسب كثافة السكان إلى ثلاث اقسام رئيسية استاتي : نك (٨) وهم

مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسي :	السباحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزركة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠



شكل رقم (٨) توزيع كثافة السكان في العالم

اولا - الاقاليم كثيفة السكان :

تشمل المناطق التي تزيد فيها كثافة السكان على ١٢٥ شخصا في الميل المربع ، ويمكن تقسيمها حسب توزيعها الجغرافي الى اربعة نطاقات رئيسية هي :

١ - شرقى وجنوبى آسيا حيث تضم هذه الجهات اكثر مناطق العالم كثيفة السكان تركزا في نطاق واحد ، وهو يضم كل دول شرق وجنوب آسيا التى يكون سكانها اكثر من نصف سكان العالم ، وهم يعيشون فوق مساحة محدودة من الارض تقدر بحوالى ١٠.٥ مليون كيلو متر مربع وهو ما يوازي ٧.٣٪ فقط من اجمالى مساحة اليابس ، لذلك ترتفع كثافة السكان بشكل كبير حتى انها تبلغ في هونغ كونج ٥٦٠٠ نسمة/كم^٢ ، وفي سنغافورة ٣٦٠٠ نسمة/كم^٢ ، في حين تصل الى اكثر من ١٥٠٠ نسمة/كم^٢ في بعض جهات الصين الشعبية واليابان .

ويرجع الارتفاع الكبير لكثافة السكان في هذه الجهات اما الى التقدم الصناعى الهائل كما هي الحال في جزر اليابان وكوريا الجنوبية والصين الوطنية وهونغ كونج وبعض جهات الصين الشعبية والهند ، واما الى ملائمة العوامل الطبيعية في زراعة كثيفة ناجحة عملت على استيعاب

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

هذه الجهات لتلك الاعداد الكبيرة من البشر ، ومن هذه العوامل طول فصل النمو ، وملئمة عناصر المناخ وخاصة درجة الحرارة والأمطار لزراعة الارض أكثر من مرة في السنة ، كما أن التربة الزراعية هنا تتسم بارتفاع خصوبتها وبالتالي قدرتها الانتجية فهي اما تربة فيضية كترتبات اودية الانهر المنتشرة في هذه الجهات كالهوانجر والسيانجى والسيكبانج والميكونج وسلوين وايراواى والبراهماپوترا والجانج والسند وموا تربة بركانية كترية جزيرة جاوه التى يعيش فيها أكثر من ٩٠ مليون نسمة ، وقد حكنت كل هذه العوامل اراضى هذا النطق التى تكون نحو ٧٠ ٪ فقط من مساحة اليابس عن اود أكثر من ٥٠ ٪ من اجمالى سكان العالم ، ومع استمرار ضغط السكان على الاراضى الزراعية لجأ الانسان الى زراعة السفوح الجبلية بعد تحويلها الى مدرجات ، والمحاصيل الزراعية هنا نوعان ، اما محاصيل غذائية تتسم بغزارة لنتاجها لتلقى بحاجة الاعداد الكبيرة من السكان كالارز ، واما محاصيل نقدية كالشاي والمطاط وقصب السكر وجوز الهند والاباكا ، كما اتجه السكان الى البحار المجاورة للحصول على عنصر غذائى جديد الا وهو الاسماك ، لذا تلعب حرفة صيد الاسماك دورا رئيسيا في البنين الاقتصادى لمعظم دول هذا الجزء من آسيا ، ويعيش معظم سكان هذه الجهات في مستوى معيشى منخفض - باستثناء سكان اليابان - لضغط اعدادهم الكبيرة على الموارد الطبيعية المحدودة نسبيا .

٢ - غربى ووسط اوربا حيث ترتفع كثافة السكان بشكل واضح وكبير وخاصة في هولندا وبلجيكا والمانيا والمملكة المتحدة وايطاليا اذ تبلغ ٣٩٥ ، ٣٣٠ ، ٢٧٢ ، ٢٣٥ ، ١٩٢ نسمة في الكيلو متر المربع على الترتيب ، ويرجع ارتفاع كثافة السكان الى تعدد الحرف الانتاجية التى يزاولها الانسان والتقدم الصناعى الكبير ، والنشاط الاستعمارى لدول القارة وموقعها الجغرافى الممتاز مما انعش دولها اقتصاديا وعمل على ارتفاع كثافة سكانها .

ويلاحظ ارتفاع كثافة السكان بشكل واضح في مناطق المدن الكبرى وبالقرب من المنشآت الصناعية وحول مناجم الحديد وتحقول الفحم ، ويعتبر تعدد الحرف التى يزاولها الانسان في القارة وخاصة في الغرب والوسط من أهم أسباب ارتفاع كثافة السكان حيث تزاوّل هنا وينجاح كبير حرفة قطع الاخشاب والتعدين والصناعة والتجارة والنقل والخدمات المختلفة والسياحة والصيد البحرى ، والزراعة ، وتضم قارة اوربا اكثف الوحدات السياسية سكانا في العالم وهى إمارة موناكو التى بلغت كثافة سكانها نحو ١٩٣٣٣ نسمة/كم^٢ ، والإمارة تعيش على السياحة حيث يتوافد

الموضوع الرئيسي :	السباحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خيس الزوكة
الموضوع الفرعي :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

عليها حوالي ٦٥٠ ألف سائح سنوي بيم لا تتجاوز مئتي ٥٠٠ كم .
وهو ما يوازي ٦٠٠ ميل مربع .

ويعيش سكان معظم جهات القارة الاوربية وخاصة في الشمال والغرب
والوسط في مستوى معيشى مرتفع .

٣ - بعض جهات شرقي أمريكا الشمالية وخاصة على ساحل المحيط
الاطلس وحول البحيرات العظمى حيث تنوطن أهم المراكز الصناعية في
كل من الولايات المتحدة الأمريكية وكندا ، وتتركز مساحات واسعة من
الأراضي الزراعية جيدة الإنتاج ، وقد ساعد على ارتفاع كثافة السكان
في هذه الأجزاء من القارة سهولة اتصالها بالقارة الاوربية عبر المحيط
الاطلس ، واعتدال عناصر المناخ وتباين خصائصها مما ساعد على تنوع
المحاصيل المزروعة ، بالإضافة إلى توافر العديد من الموارد الطبيعية سواء
كانت معدنية أو غابية أو بحرية .

٤ - نطاقات أخرى متفرقة يرجع ارتفاع كثافة سكانها إلى اعتدال
مناخها وجودة أراضيها الزراعية وإمكان زراعة الأرض أكثر من مرة في
السنة الواحدة كوادى النيل الأدنى وتلتاء في جمهورية مصر العربية ، وأما
إلى النشاط الصناعي الكبير وتوافر مساحات زراعية واسعة كمحوض نهر
البو في شمالي إيطاليا حيث توجد أهم المناطق الزراعية وتنطن أضخم
المراكز الصناعية (ميلان ، تورين) ، وفي إقليم برشلونة الصناعي وحوض
نهر لبرو في إسبانيا .

ثانياً - أقاليم متوسطية الكثافة :

وهي التي تتراوح كثافة سكانها بين ٢٥ إلى أقل من ١٢٥ نسمة في الميل
المربع ، ويمكن تقسيمها إلى قسمين رئيسيين هما :

١ - أقاليم حديثة التعمير نسبياً حيث تنتشر في العالم الجديد
بالجهات التالية :

(أ) معظم الجهات الشرقية والوسطى من أمريكا الشمالية حيث
تنتشر الأراضي الزراعية الواسعة ، وتلائم عناصر المناخ هنا النشاط الزراعي
الذي يتسم بالتنوع الكبير ، وبارتفاع القدرة الانتاجية للتربة الزراعية .

(ب) معظم جهات أمريكا الوسطى حيث تعتدل العناصر المناخية
وخاصة درجات الحرارة لارتفاع منسوب سطح الأرض التي تبدو في شكل

الموضوع الرئيسى :	السباحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

حصبة عالية مموجة السطح ، وفى السهول الساحلية حيث تمسقط الامطار ولكن بكميات غير كافية .

(ج) بعض جهات 'مريكا' الجنوبية وخاصة فى حوض نهر الامزون ، والاجزاء الساحلية المطلة على المحيط الاطلسى .

(د) جهات متفرقة من استراليا فى ولايات كوينزلاند ونيسوث ويلز وفينكتوريا وجنوب استراليا وغرب استراليا ، بالإضافة الى بعض الجهات الشرقية للجزيرتين الشمالية والجنوبية بنيوزيلندا حيث تنتشر الاراضى الزراعية والمراعى الطبيعية وبعض الموارد المعدنية .

ويستخدم الانسان فى هذه الاقاليم حديقة التعمير . اللات الحديثة فى العلميات الانتاجية المختلفة لتعويض النقص فى الايدى العاملة والذي يشكل مشكلة تعاني منها احيانا بعض هذه الجهات ، وعموما يعيش معظم سكان هذه الجهات فى مستوى معيشى مرتفع ، ويمكن لهذه الجهات استيعاب اعداد كبيرة من السكان الجدد تمكنها من استغلال المياه .
بشكل كبير .

٢ - اقاليم متفرقة من : . حديم تتمثل فى :

(١) جهات متفرقة فى القارة الافريقية تشمل أساسا السهول الساحلية فى شمال غربى القارة ، والاجزاء الجنوبية حيث ينتشر الإيريون .
والاجزاء المحيطة ببحيرة فيكتوريا ، وحول وادى النيل الاوسيط فى السودان ، والجزء الادنى من نهر الكونغو فى دولة الكونغو الديمقراطية وبعض جهات ساحل غانا ، بالإضافة الى اجزاء من الساحل الشرقى لجزيرة مدغشقر ، وتتم معظم هذه الجهات بصعوبة ظروفها الطبيعية ، وابعتمادها على الزراعة المطرية ، لذا يتباين الانتاج من عام لآخر تبعاً لتذبذب الامطار .

(ب) بعض جهات قارة آسيا حيث تقل كمية الامطار نسبياً ويتباين منسوب سطح الارض ، اذ دفع الاكتظاظ السكانى فى الشرق والجنوب الى اتجاه بعض السكان صوب المناطق الافقر لاستغلال مواردها المحدودة .

(ج) جهات متفرقة فى اوربا وخاصة فى الجنوب (بعض جهات اشباه الجزر الجنوبية) والشرق حيث تنتشر حرفة المزارعة ، بالإضافة الى الجزء الجنوبى من شبه جزيرة اسكندناوه ، وبعض جهات بولندا وفنلندا وروسيا البيضاء وروسيا الاتحادية فى الشمال الشرقى والشمال .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

ولا تستطيع معظم الاقاليم متوسطة الكثافة في العالم القديم استيعاب اعداد كبيرة من السكان لان مواردها الطبيعية محدودة وغير متنوعة بشكل كبير .

ثالثا - اقاليم منخفضة الكثافة :

وهي التى تتراوح كثافة سكانها بين ٢ - الى اقل من ٢٥ نعمة في الميل المربع ، وتمثل فيما ياتى :

(أ) نطاق الاقاليم المدارية في وسط افريقيا وبعض جهات جنوب شرق آسيا ، ويرجع انخفاض كثافة السكان هنا الى عدة عوامل منها اقتران درجات الحرارة المرتفعة بنسبة الرطوبة العالية (تعتدل حالة المناخ في بعض الجهات مرتفعة المنسوب وفي المناطق الجزرية) ، وكثافة الغطاء النباتي ، وانتشار الاوبئة والامراض ، وصعوبة النقل ، وينتشر في هذا النطاق حرف الجمع والالتقاط والصيد البرى والرعى والزراعة البسيطة ، وان كانت توجد المزارع العلمية الحديثة في بعض جهات هذا النطاق حيث اقيمت بمساعدة الاوربيين لانتاج بعض المحاصيل التجارية الهامة كزيت النخيل والكاكاو وقصب السكر والسميل والقطن والمطاط .

(ب) اقاليم الحشائش في اواسط القارة الاسيوية ، وهي مناطق قليلة الامطار ، وذات موقع جغرافي داخلي ، ويمثل الرعى اهم الحرف في هذه الجهات التى تعاني من تذبذب الامطار من عام لآخر ، لذا كثيرا ما تتعرض لخطبات المجاعات .

(ج) بعض الجهات الباردة في شمالى اوراسيا وخاصة في انحواض انهار اوب وينى ولينا في آسيا ، وبعض جهات روسيا الاوربية وشبه جزيرة اسكندناوه في اوروبا ، وتغطي الغابات المخروطية مساحات واسعة من هذه الجهات ، لذا تنتشر حرفة قطع الاشجار .

(د) بعض الجهات احيطة العمران والتى تتمثل اساسا في الاجزاء الشرقية من كندا ، ونطاق الحشائش في امريكا الشمالية ، والجهات الداخلية المقريبة من النطاق الساحلى ، بالإضافة الى نطاق القمح في الارجتنتين بامريكا الجنوبية ، واجزاء من النطاق الساحلى في شرقى وجنوب غربى وجنوبى استراليا ، ومعظم الاجزاء الغربية من الجزيرة الجنوبية لنيوزيلندا .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد حمس الزوكة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

ويرجع انخفاض كثافة السكان في معظم هذه الجبهات حديثة العمران الى القيود المفروضة على هجرة السكان من المناطق كثيفة السكان اليها ، ويمثل ذلك في سياسة كندا-التي تخرم هجرة الصينيين ، وسياسة استراليا البيضاء التي تمنع هجرة العناصر الآسيوية والأفريقية (الملونين) حفاظاً على سيادة الأوربيين في هذه الاراضى الجديدة وتفقهم .

(هـ) الاقاليم الحدية الواقعة بين الاراضى الزراعية ذات الامطار الكافية والاراضى الجافة ، وتتركز مثل هذه الاقاليم في شمال غربي افريقيا وجنوب غربي آسيا وبعض جهات أمريكا الشمالية وهي اقاليم تعاني من قبايل الانتاج من عام لآخر تبعا لتذبذب كمية الامطار .

(و) الجبهات مرتفعة المنسوب المعقدة التضاريس كما هي الحال في بعض جهات وسط آسيا حيث تقل الامطار لبعدها عن البحار مصدر بخار الماء .

وتتباين الاقاليم منخفضة الكثافة في قـ السكان ، اذ تستطيع الجهات حدـ سكان من أمريكا الشمالية وأمريكا الجنوبية وأستراليا وسويولندا أن تستوعب أعداداً قاتلة من السكان تمكن من استغلال الموارد الطبيعية المتنوعة استغلالاً كاملاً يسهم في استمرار ارتفاع مستوى معيشة السكان فيها . ولتأكيد ذلك نذكر أنه رغم عظم مساحة كندا البالغة ٩٩٧٦١٣٩ كم^٢ لا يستغل السكان البالغ عددهم ٢٨ر٤ مليون نسمة عام ١٩٩٥ سوى ٥٪ فقط من اجمالي مساحة البلاد . لذا لا تتعدى الكثافة العامة للسكان في كندا ٢٦ نسمة في الكيلو متر المربع . بينما تبلغ الكثافة الفيزيولوجية ٥٧ نسمة في الكيلو متر المربع تقريباً ، وهي كثافة منخفضة أيضاً تظهر عدم ضغط السكان على الأرض مما يمكن هذه الدولة من استيعاب أعداد كبيرة جداً من السكان ، وقد قدر بعض الباحثين عدد السكان الذي يمكن أن تستوعبه كندا بأكثر من ١٠٠ مليون نسمة على الأقل يستطيعون العيش في مستوى يعادل مستوى معيشة الإنسان المرتفع في غرب أوروبا ، كما تستطيع استراليا بإمكانياتها المتنوعة أن تستوعب عدد من السكان يقرب من ٥٠ مليون نسمة ويعيشون في نفس المستوى الأوربي . أما الاقاليم منخفضة الكثافة في العالم القديم فلا تستطيع استيعاب أعداد كبيرة من السكان لصعوبة ظروفها الطبيعية وفقـ الموارد في معظم جهاتها .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خيس الزركة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

رابعا - اقاليم نادرة السكان :

وهى الاقاليم التى تقل كثافة السكان فيها عن شخص فى الكيلو متر المربع ، ويرجع انخفاض كثافة السكان الى فقر الموارد الطبيعية وقسوة الظروف الطبيعية التى لا تمكن من استقرار السكان الا فى حالات خاصة ككتشاف موارد معدنية ، وتمثل هذه الاقاليم فيما يلى :

١ - الاقاليم الصحراوية الحارة التى تتمثل فى الصحراء الكبرى وصحراء كلهارى فى افريقيا ، وصحراء شبه الجزيرة العربية وبعض جهات هضبة ايران وجهات متناثرة شرق بحر قزوين فى آسيا ، وجهات من صحارى اريزونا وكاليفورنيا فى امريكا الشمالية ، وصحراء انكاما (الممتدة فى جنوبى بيرو وشمالى شيلي) ، ومعظم للجهات الوسطى والمغربية من استراليا . . . فى هذه الاقاليم ينذر سقوط الامطار وترتفع درجة الحرارة بشكل كبير لذا أصبحت تكون بيئات غير صالحة لسكنى الانسان الا فى مناطق الواحات حيث تقدم اعداد قليلة من السكان باحتراف الزراعة البسيطة معتمدة على المياه الجوفية المستخرجة من الآبار والعيون ، بالإضافة الى رعى الجمال والاغنام وخاصة عقب سقوط الامطار القليلة كما هى فى معظم الصحارى العربية . وقد يتجمع السكان فى مثل هذه الاقاليم باعداد كبيرة فى المناطق الغنية بالموارد المعدنية كمناطق استخراج زيت البترول فى صحراء شبه الجزيرة العربية وفى الصحراء الكبرى .

٢ - الاقاليم الصحراوية الجليدية فى شمالى كل من امريكا الشمالية وأوربا وآسيا حيث تنخفض درجة الحرارة ويقتصر فصل النمو مما لا يسمح بقيام حرفة الزراعة ، وتقتصر الحياة هنا على غطاء فقير من الحشائش يساعد على رعى حيوان الرعاة فى شمالى أوراسيا ، وعلى توفير الغذاء اللازم لقطعان حيوان الكاريبو فى شمالى امريكا الشمالية لذا تنخفض جدا كثافة السكان فى هذه الجهات الشمالية ، ويمكن ان تدخل ضمن هذه الاقاليم القارة القطبية الجنوبية المعروفة بانتاركتيكا والتى تكاد تقتصر الحياة فيها على عدة محطات صغيرة للابحاث العلمية .

٣ - الاقاليم المدارية المطيرة حيث تنتشر الغابات الاستوائية الكثيفة سواء فى حوض الأمازون بأمريكا الجنوبية ، او فى بعض الجهات الداخلية فى وسط افريقيا ، وقد عمل على ندرة السكان كثافة الغطاء النباتى وصعوبة الظروف الطبيعية وانتشار المستنقعات والابوئة والامراض ، وافئذار هذه الجهات الى طرق للنقل تربطها بالجهات المجاورة ، لذا تتمثل الحياة هنا فى جماعات بسيطة متخلفة تعيش على الجمع والالتقاط والصيد وبعض الزراعة البسيطة المنقولة .

مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد خميس الزوكة
الموضوع الفرعى :	في مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب الجغرافيا الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

٤ - الاقاليم الجبلية المرتفعة حيب ادى انخفاض درجات الحرارة بعمل الارتفاع عن مسوب سطح البحر الى قصر فصل النمو ، فاذا اضفنا الى ذلك عامل التضرس الشديد نجد تفسيراً لمندرية السكان في مثل هذه الجهات التى تتسم بالعزلة الشديدة ، لذا يواجه الانسان صعوبات كبيرة في استغلال الموارد والغابية والمعدنية في حالة وجودها في مثل هذه الجهات ، ويصبح هذا الاستغلال باهظ التكاليف ، وتتمثل هذه الاقاليم الجبلية اساساً في وسط آسيا حيث توجد اعلى الاقاليم الجبلية في العالم واكثرها امتداداً ، بالإضافة الى نطاقات الانديز في أمريكا الجنوبية .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

السكان والتنمية

١-١٠ : تقديم

نجد أن للسكان - كعنصر من عناصر الإنتاج - أهمية مزدوجة .
 فيلعب السكان دوراً هاماً فى جانب الإستهلاك ودوراً آخر لا يقل أهمية فى
 جانب الإنتاج . ولعله العامل شبه الوحيد الذى يعزى إليه الإستهلاك سواء
 كان فى حالة عمالة أو فى حالة بطالة . أما عوامل الإنتاج الأخرى كالأرض
 ورأس المال فلا تحتاج إلا إلى قدر محدود من الإنفاق فى حالة عدم
 مشاركتها فى العملية الإنتاجية ، يقل كثيراً عنه فى المشاركة . يستدعى
 هذا الوضع ضرورة بلوغ عنصر العمل مستوى عال من العمال وتجنب
 البطالة فى أى صورة من صورها .

وبصاحب زيادة عدد السكان زيادة فى الإستهلاك بنفس المعدل تقريباً
 فى حالة بقاء الأشياء على وضعها . على حين يساهم النمو فى عدد السكان
 فى الإنتاج ليس فقط نتيجة لزيادة العدد ولكن نتيجة لمجموعة من العوامل
 الأخرى منها مدى وفرة أو ندرة العناصر المكملية وأساليب وطرق الإنتاج
 المستخدمة والمستوى التنظيمى وغير ذلك . وفى ظل نمو معين فى السكان
 فإن النمو الإقتصادى المتوقع يعتمد على مدى زيادة الإنتاج عن الإستهلاك .
 الجارى ، وهذه الزيادة هى التى تحدد المعدل الممكن لتراكم رأس المال .

* كتب هذا الفصل الأستاذ الدكتور / محمد عبد العزيز عجمية .

مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

وعلى ذلك عند دراسة أثر السكان على النمو الإقتصادى يتعين أن نقتبين عاملين هامين ، أولهما المتاح للعامل فى الدول المتقدمة كمعيار لصاحب رأس المال المطلوب العامل فى نفس النشاط فى الدول النامية . وثانيهما الزيادة فى الإستهلاك المترتبة على زيادة السكان .

وقبل مناقشة العوامل المتعلقة بالإنتاج والإستهلاك نستعرض الخصائص الأساسية للسكان فى الدول النامية مقارنة بخصائصها فى الدول المتقدمة .

١٠-٢ : خصائص السكان فى كل من الدول المتقدمة

والدول النامية

بادئ ذى بدء يتعين التعرف على توزيع السكان فى العالم بين الدول المتقدمة والدول النامية . فتركز الدول ذات الدخل المرتفع فى أمريكا الشمالية ، معظم أوروبا ، أستراليا ، ونيوزيلندا ، الإتحاد السوفيتى والمنطقة المعتدلة فى أمريكا الجنوبية . أما الدول ذات الدخل المنخفض فتوجد فى إفريقيا ، وسط أمريكا ، منطقة الكاريبى ، أمريكا الجنوبية المدارية وآسيا عدا اليابان . وقد بلغ عدد السكان عام ١٩٨٠ فى المجموعة الأولى ١٢٧٩ مليوناً وفى الثانية ٣٢٩٤ مليوناً أى بنسبة ٢٨٪ و ٢٢٪ على التوالى . ويصنف البنك الدولى دول العالم إلى خمس مجموعات تبعاً لمعدلات الدخل الفردية كما يتبين مما يلى : (١) .

مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسى :	السياحة والسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية

التصل العاشر : السكان والتنمية

المجموعة	عدد السكان بالمليون
الدول ذات الدخل المنخفض	٢٣٨٩,٥
الدول ذات الدخل المتوسط	١١٨٧,٦
دول النفط ذات الدخول المرتفعة	١٨,٦
الدول الصناعية	٧٣٣,٤
دول أوروبا الشرقية	٣٨٩,٣

وباستبعاد الدول الصغيرة التى يقل سكانها عن مليون نسمة يوجد بالعالم ١٢٨ دولة جملة سكانها ٤٧١٨ مليون نسمة نصفها معدلات الدخول فيها منخفضة بمتوسط يقل عن ٤٠٠ دولار للفرد فى السنة .

وتقسم دول العالم من ناحية درجة الكثافة السكانية ومستويات الإنجاز الإقتصادى إلى :

- ١ - دول متقدمة كثيفة السكان مثل اليابان وسويسرا وإيطاليا .
- ٢ - دول متقدمة خفيفة السكان مثل الولايات المتحدة وكندا والإتحاد السوفيتى .
- ٣ - دول متخلفة كثيفة السكان مثل مصر والهند والصين وأندونيسيا .
- ٤ - دول متخلفة خفيفة السكان مثل البرازيل وساحل العاج وبورما .

١-٣ : النمو السكانى والنمو الإقتصادى

لم يكن النمو السكانى عبء فى طريق النمو الإقتصادى إلا فى الآونة الأخيرة . ففى زمن مالتس وريكاردو بدا الخوف كحقيقة واضحة من عسدم قدرة الزراعة لتلبية الزيادة الحقيقية فى حاجات السكان ومن هنا برزت

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم المجلد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

مشكلة عدم التكاثر بين معدل النمو لكل من السكان والإنتاج ومن ثم نال هذا الموضوع قسطاً وافراً من الشرح والتحليل فى الأدب الإقتصادى . ولكن سرعان ما قضى على هذه المشكلة نتيجة قيام الثورة الصناعية وما صاحبها من زيادة كبيرة فى الإنتاج الزراعى والتوسع الكبير فى التجارة الخارجية . فلقد شهد العالم الغربى خلال القرن التاسع عشر طفرة كبيرة فى الإنتاج فاقت الزيادة فى السكان وتبلورت المشكلة حول الندرة النسبية فى عرض عنصر العمل .

ولعل فى قيام نظرية هانسن Hansen فى النضج الإقتصادى ومن شروطها ضرورة تحقيق معدلاً مرتفعاً للزيادة السكانية ما يوضح التحول الكامل فى مفهوم مشكلة السكان إلا أن الأوضاع تطورت فى ثلاثينات القرن الحالى عندما مالت معدلات الزيادة السكانية إلى التراجع بما يفيد أن السكان لم تعد عاملاً مؤثراً بقدر ما أصبحت عاملاً تابعاً للنمو الإقتصادى . ومن هنا لا غرابة أن موضوع إقتصاديات السكان لم يلق اهتماماً يذكر من قبل الكتاب الغربيين كما كان الوضع أيام مالتس .

وفى الآونة الأخيرة زاد الإهتمام بقضايا النمو وعلى الأخص بالنسبة للدول النامية كثيفة السكان ومن ثم عادت مشكلة السكان إلى الظهور . ومن الحقائق المعروفة أن الدول المتقدمة - فى أيامها الأولى من التصنيع - لم يواجهها تهديد زيادة السكان بمعدل يفوق النمو الإقتصادى ؛ وما زال العديد من الكتاب المعدلين يؤمنون بهذا رأى ولا يعولون كثيراً على مخاطر النمو السكانى - بل إن الأستاذ آرثر لويس أوضح أنه من خلال نموذج إقتصاد يحوى قطاعاً صناعياً وخدمياً رأسالياً وقطاعاً زراعياً . وحيث يحظى القطاع الأول بالنصيب الأكبر من الإنتاج القومى بما يمكنه من سحب قدر من قوة

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

العمل من القطاع الثانى تترادى تبعاً فى ظل معدلات للأجور تزيد قليلاً عن تلك السائدة فيه (القطاع الزراعى) . ويعتقد الأستاذ كولن كلارك أن مخاوف النيوكلاسيك مبالغ فيها . ويدعم هذا السرى ويؤكد فى معدلات الكثافة السكانية المرتفعة فى الهند (٥٠٠ للميل المربع) يقابلها نفس الكثافة فى كل من إيطاليا وهولندا ومع ذلك فإن الدخول فى الدولتين الأخيرتين مرتفعة مما يعنى أن هذا الوضع يمكن أن يحدث فى الهند . ويخلص هذا التحليل إلى أن الدول النامية فى مقدورها التغلب على مشكلة الضغط السكانى إذا تولفت الأمور الآتية :

أ - حرية الهجرة .

ب - عدم فرض قيود على صادرات الدول النامية من قبل الدول الأكثر تقدماً .

ج - الحصول على معونات أجنبية .

ويشير الأستاذ القردبونييه - فى مؤتمر السكان العالمى الذى عقد فى روما عام ١٩٥٤ - إلى أن الاتجاهات المواتية للنمو الإقتصادى فى عدد من دول الشرق الأوسط كفيلة بالتغلب على التوقعات المشائمة بمستقبل النمو فى المنطقة . كما يؤكد الإقتصادى السوفيتى Ryabuskkin فى نفس المؤتمر على أهمية الدور الديناميكى للسكان الذى يصاحب ديناميكية الإنتاج ، أى إمكانية زيادة الإنتاج المصاحب لزيادة السكان .

نتخلص الآراء السابقة - وإن كانت متحيزة - فى أن النمو السكانى يودى إلى زيادة النشاط الإقتصادى شريطة تغيير فى المواقف والقيم الإجتماعية . أى أنه لابد من التغلب على العديد من المشاكل والعوائق الاقتصادية وتحويلها إلى فرص للتقدم شأن ما حدث فى الدول المتقدمة .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

كذلك فى ميدان التجارة الخارجية فإن بلوغ مستويات معينة من التنظيم وتحقيق قدر أعلى من التصنيع يزيد من قوة الدولة التنافسية فى ميدان التجارة الدولية ويعجل بعملية النمو .

ويشارك العمل عناصر الإنتاج الأخرى فى النشاط الإنتاجى . فعندما يكون حجم السكان صغيراً وعرض العمل محدوداً بالنسبة إلى رأس المال والأرض - وفى ظل مستوى معين فإن الزيادة فى عنصر العمل تؤدي إلى زيادة فى الإنتاج - وعلى ذلك فى حالة وفرة الأرض بالنسبة للسكان فإن زيادة السكان تساعد على سرعة التصنيع . ذلك لأن زيادة السكان تستعمل على زيادة نصيب الفرد من الإنتاج من خلال آثارها الملائمة على التنظيم الإقتصادى والتقدم التكني والتى تقود إلى التخصص وتقسيم العمل .

وتوجد مجموعة من المؤشرات منها معدل نصيب الفرد من الإنتاج ، معدل البطالة ، وجود أو غياب مظاهر تناقص الغلة ، كل هذه المؤشرات يمكن أن توضح عما إذا كان النمو فى السكان فى فترة من الزمن يزيد أو يقل عن المعدل الأمثل .

ويعتقد Kingsley Davis أنه على الرغم من زيادة الإنتاج فى الهند فى فترة الثلاثة أحياب (١٩٢١ / ١٩٥١) بحوالى ٤٤ ٪ . وهو نفس معدل الزيادة فى سكانها ، فإن هذه الزيادة فى الإنتاج ليس من الضرورى أن تكون جميعها بفعل الزيادة فى السكان . ويضيف إلى ذلك أنه فى ظل معدل أقل من النمو السكانى من الممكن أن يزيد متوسط نصيب الفرد من الإنتاج بمعدل أعلى . ويخلص من ذلك أن عدد السكان فى الهند يفوق العدد الأمثل ونفس الشيء يمكن أن يقال عن مصر .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الإقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

١٠-٤ : نمو السكان وتكوين رأس المال

فى ظل إقتصاد بدائى يفتقر إلى رأس المال ، نجد أن إنتاج العالم يعتمد أساساً على كم وطبيعة الأرض ، ومع زيادة عدد السكان تستغل الأرض والموارد الطبيعية الأخرى بطريقة تقترب تدريجياً إلى الاستغلال الكامل . وعند بلوغ هذه المرحلة يصبح المجتمع قادراً على تكوين رأس المال . وعلى ذلك لا تتأثر الإنتاجية عكسياً بزيادة قسوة العمل إذا تمكن المجتمع من تعويض النقص فى نصيب الفرد من الأرض والموارد الطبيعية - الناتج عن زيادة السكان - بزيادة رأس المال .

ويمكن تمييز مستوى - فى إطار عملية التنمية - يكون عنده معدل الأرض / العمل قادراً على تدبير الأساس ليهكل رأس المال . وإذا حدث لسبب أو آخر فشل للدولة فى بناء رأس المال فإن إنتاجية العمل تبدأ فى الإنخفاض وحينذاك تصبح عملية تكوين رأس المال صعبة . ولقد شهدت معظم الدول المتقدمة هذه المرحلة فى القرنين الثامن عشر والتاسع عشر . إذ صاحب زيادة السكان - فى الوقت الذى إنخفض فيه نصيب الفرد من الموارد الطبيعية - زيادة فى بناء رأس المال - استطاع رأس المال - عكس عنصر الأرض - أن يزود السكان بزيادة ملموسة فى الدخل . أما وضع الدول النامية فيختلف تماماً حيث أنها لم تتجح فى تحقيق زيادة فى الدخل فى ظل زيادة السكان ، فالزيادة فى السكان صاحبها نقصاً فى الموارد الطبيعية ونقصاً موازياً فى نصيب الفرد من الدخل مما أدى إلى السكون عند مستوى منخفض من التقدم الإقتصادى .

نخلص من ذلك أنه كلما كان معدل الزيادة فى السكان كبيراً فى الدول النامية زاد معدل إنخفاض نصيب الفرد من الدخل ومن ثم تفاقمت

الموضوع الرئيسى :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

مشكلة تكوين رأس المال . واقع الأمر أنه كلما كانت الموارد المالية شحيحة على حين كان عنصر العمل وفيرا كلما زادت حدة عملية التنمية فى البلاد النامية . هذا الوضع تعيشه العديد من الدول النامية حاليا . ويوجد جانبان لهذه المشكلة . أولهما ناجم عن أن إقتصاديات الدول النامية ساكنة عند مستوى منخفض من الدخل وفى نفس الوقت تعاني كثافة كبيرة لى السكان مما يعنى شدة حاجتها إلى موارد مالية كبيرة لتحقيق النمو ، ويتمثل الجانب الآخر فى أن معاناة الدول النامية من الندرة فى رأس المال والزيادة فى السكان يجعل عملية الحفاظ على المستويات الإقتصادية المتكيفة السائدة فيها أمرا بالغ الصعوبة .

١٠-٥ : رؤوس الأموال المطلوبة فى الدول النامية

تحتاج الدول النامية إلى رؤوس الأموال ليس فقط للإستثمار فى الزراعة والصناعة ولكن كذلك لتمويل مشروعات البنية التحتية مثل الطرق والترع والسكك الحديدية ومحطات الكهرباء والمياه والإستثمارات الإجتماعية لتنمية الموارد البشرية مثل المدارس والجامعات والمستشفيات . ومن الصعب تقدير حاجة الدول إلى رأس المال فى مرحلة التنمية المبكرة بسبب عدم وجود البيانات والإحصاءات أو عدم كفايتها ، أو عدم دقتها ، وكذلك نتيجة لتباين واختلاف معامل رأس المال / العامل من دولة إلى أخرى ومن صناعة إلى أخرى بسبب اختلاف الفنون الإنتاجية والتنظيمية المتبعة . وفى مراحل التصنيع المبكرة يصعب إستغلال الموارد المالية المتاحة إلا إذا كانت موارد إنتاجية أخرى قد أمستغلت . وعندما تباشر الدولة عملية التنمية فإن مجزوع عوامل الإنتاج فى المشروعات الجديدة والتغيير فى التنظيمات يؤثر على الإحتياجات المالية للمشروعات .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

وتريد الحاجة إلى رؤوس الأموال لسببين : أولهما لمقابلة الأعباء المتزايدة على زيادة السكان وثانيهما لتحقيق زيادة فى معدل نصيب الفرد من الناتج القومى . ويلتزم الاقتصاديون بين الإستثمارات الديمغرافية والإستثمارات الاقتصادية . وتمثل الأولى الإستثمارات المطلوبة للحفاظ على مستوى معيشى مستقر مع نمو السكان . وتمثل الثانية إستثمارات تهدف إلى زيادة الناتج القومى بمعدل يفوق الزيادة فى السكان . وعلى هذا يتجسد الأول بمعدل نمو السكان أما الثانى فيتحدد ليس فقط بمعدل نمو السكان بل بمعدل الزيادة المستهدفة فى دخل الفرد . وفى الدول النامية التى تشهد زيادة كبيرة فى السكان وحيث يكون متوسط نصيب الفرد من الدخل منخفضاً فإن معدل الإستثمار الديمغرافى يمتص معظم أو كل المدخرات المتاحة . فالدول التى يكون معدل زيادة سكانها ١٪ فى السنة تحتاج إلى مدخرات تتراوح بين ٢ - ٥٪ من الدخل القومى . فإذا بلغت معدلات الزيادة ٢٪ كما هو وضع العديد من الدول النامية - تزيد المدخرات المطلوبة إلى ٥ - ١٢٪ من الدخل القومى وذلك دون تحقيق زيادة فى متوسط نصيب الفرد من الدخل .

وعلى ضوء الصعوبات التى ذكرناها سلفاً فإن إحتياجات الدول النامية من رؤوس الأموال لا تتعدى أن تكون إلا مؤشرات مقدرة تنظر إلى الدقة . ويلجأ بعض الاقتصاديين إلى الأخذ بمقدار رأس المال المطلوب لتحقيق الزيادة المطلوبة فى الدخل ، هذه الوسيلة تقوم على أساس العلاقة بين الزيادة فى رأس المال والزيادة فى الدخل .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم المجلد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الإقتصادية

الفصل العاشر : السكان والتنمية

وتطبيقاً لنموذج هارود - دومار حاول بعض الكتاب حساب رؤوس الأموال المطلوبة في الدول النامية على أساس إفتراضات معينة^(١) . فيفترض H. W. Singer مجتمعاً نامياً يتألف ، من ١٠٠٠ فرد ، منهم ٧٠ ٪ يعملون في الزراعة ، ٣٠ ٪ في القطاعات الأخرى وأن متوسط نصيب الفرد في الدخل يبلغ مائة دولار (٥٧ دولاراً للزراعة ، ٢٠٠ دولار للأخرين) كما يفترض أن معدل نمو السكان ١,٢٥ ٪ سنوياً ، وأن النمو السكاني يؤدي إلى تحويل الزيادة الصافية في سكان الريف إلى العمل بالقطاعات الأخرى (٨,٧٥ فرداً في السنة) وبإضافة الزيادة في القطاعات الأخرى (٣,٧٥ فرداً) (٨,٧٥ + ٣,٧٥) . وعلى ذلك تصبح جملة الإستثمارات المطلوبة لتشغيل هؤلاء العمال ١٤٠٠٠ دولاراً سنوياً وذلك بافتراض أن تشغيل العامل يحتاج إلى ١٦٠٠ دولار (٨,٧٥ × ١٦٠٠) .

وبافتراض أن معامل رأس المال / الدخل ٦ : ١ فإن الزيادة في الدخل بقول هذه الإستثمارات ستبلغ ٢٣٣٣ دولار (١٤٠٠٠ × $\frac{1}{6}$) .

في قطاع الزراعة يتعين تحقيق زيادة في الدخل بمعدل لا يقل عن ٣ ٪ سنوياً للفرد وذلك حتى يزيد الإستهلاك زيادة معقولة ، أى زيادة الدخل بمعدل ١٢٠٠ دولار سنوياً (٧٠٠ × ٥٧ × $\frac{3}{100}$) . وإذا فرضنا أن معامل رأس المال / الدخل لهذا القطاع ٤ : ١ تكون الإستثمارات المطلوبة ٤٨٠٠٠ دولار (١٢٠٠ × ٤) ، وأخيراً لتوفير رأس المال المطلوب لمقابلة الزيادة الطبيعية في سكان القطاع غير الزراعى يتعين توفير ٨٠٠٠ دولار لكل

(١) المثال المذكور يخص فترة الخمسينات وعلى ذلك لابد من الأخذ في الحسبان التغيرات المتلاحقة التي حدثت في هذه الفترة .

الموضوع الرئيسى :	السباحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية

الفصل العاشر : السكان والتنمية

فرد (بفرض أن معامل رأس المال / الدخل = ٤ : ١) وبذلك تصبح
 الإستثمارات المطلوبة ٣٠٠٠ دولاراً ($3,75 \times 800$) .
 وعلى ذلك تصبح جيلة تكلفة البرنامج ٢١٨٠٠ دولاراً ($7,14 \times 3000$) .
 كما تصنح الزيادة فى الدخل ٤٢٨٣ دولار ($3000 + 1200$) .
 مما يعنى تحقيق معدل زيادة فى الدخل يبلغ
 ١٤,٣٪ ($4283 / 3000$) . ومن زاوية أخرى
 تمثل هذه الإستثمارات (٢١٨٠٠ دولاراً) ٢٢٪ من الدخل القومى
 المفترض ، وحيث أن دولة يبلغ متوسط دخل الفرد فيها ١٠٠ دولار سنوياً
 لا نتوقع قدرتها على إنخار هذا المعدل المرتفع وكل ما تستطيع إنخاره لا
 يزيد عن ٦٪ من دخلها أى لا تتعدى منخاراتها المتاحة ٦٠٠٠ دولاراً مما
 يعنى وجود فجوة إنخار تبلغ ١٥٠٠٠ دولار (أى ٧٠٪) . كذلك فإن هذا
 الكم من الإنخار (٦٪) لا يعنى أن هذا المجتمع لا يحقق أى نمو .

وقد أجرى Spegler دراسة مشابهة لتقدير حاجة الدول من رأس
 المال خلال ٢٥ عاماً . أوضحت الدراسة أن عملية التنمية تتطلب توفر
 مجموعة من الشروط .

- أ - تخفيض عدد عمال الزراعة وتحويلهم إلى قطاع الصناعة .
- ب - تزويد العمال الجدد والمحولين إلى قطاع الصناعة برأس المال المطلوب .
- ج - تحسين الأدوات التى يستخدمها العمال الآخرون .

وطبقاً لعدة فروض تبين أنه حتى يمكن زيادة نصيب الفرد من الدخل
 بمعدل ٢,٢٪ (أى لزيادة دخل الفرد من ١٠٠ دولار إلى ٢٢٠ دولاراً)

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الإقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

خلال ٢٥ عاماً (فإن الموارد المالية المطلوبة تمثل ١٣,٨ ٪ من الدخل القومى سنوياً وذلك فى حالة زيادة السكان بمعدل ١ ٪ ، ويرتفع الرقم إلى ١٩,٥ ٪ فى حالة زيادة السكان بمعدل ٢ ٪ . ويشير فى النهاية إلى تعمذر تدبير هذه الإستثمارات دون إسهام الإستثمارات الأجنبية .

ويتبين من العرض السابق شدة حاجة الدول إلى تنمية مواردها المالية سواء المحلية أو الأجنبية . وتشير دراسة للأمم المتحدة عن العلاقة بين النمو السكانى والأوضاع الإقتصادية والإجتماعية أنه لا مناص من تدفق قدر كبير من رأس المال الأجنبى إلى الدول النامية . وبفرض تقدير حاجة العامل إلى رأس المال فى دول آسيا بمبلغ يتراوح بين ١٠٠٠ - ٢٠٠٠ دولار فإنها - أى دول آسيا دون اليابان - تحتاج إلى مبلغ يتراوح بين ٤٢٥ - ٨٥٠ بليون دولار ، وهذا الرقم يمثل من ١,٥ - ٣ مرات حجم الدخل القومى الأمريكى .

١٠-٦ : النمو السكانى كعائق لعملية تكوين رأس المال

يتضح من التحليل السابق شدة حاجة الدول النامية إلى الموارد المالية اللازمة لتحقيق عملية التنمية . ومنع ذلك فإن هيكى السكان فى الدول النامية كثيراً ما يؤدى إلى إعاقة عملية تكوين رأس المال .

ومن البديهي أن إسهام الزيادة السكانى فى النمو الإقتصادى يتمثل فى الزيادة فى الإنتاج ناقصاً الزيادة فى الإستهلاك . ولتلك تلاحظ فى الدول التى تعاني من الضغط السكانى مثل سبرى لانبكا ومصر والهند ارتفاع معدل الإستهلاك بالنسبة إلى حجم الناتج القومى .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم المجلد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

والحدود التى فى إطارها يستطيع السكان أن تساعد على زيادة الإنتاج تتوقف على الأمور التالية :

أ - حجم قوة العمل .

ب - مستوى قوة العمل التقنى ودرجة تنوعها .

ج - الأدوات والأساليب التى تستخدمها قوة العمل .

ويلاحظ أن إستثمارات تبلغ ١٠ ٪ من الدخل القومى فى الدول المتقدمة تزيد الناتج القومى بمعدل ٢,٥ ٪ . وفى ظل زيادة السكان وقوة العمل بمعدل ١ ٪ سنوياً فإن إسهام تلك الإستثمارات إلى الزيادة فى الدخل يتراوح بين ٠,٦ ٪ - ٠,٧٥ ٪ . أما فى الدول النامية فإن تدنى مستويات الأدوات التى يستخدمها العامل هى النتيجة والسبب فى انخفاض إنتاجية العمل . فعدم كفاية الموارد المستخدمة تؤثر على إنتاجية العامل ومن ثم العائد ، وإنخفاض الدخل يؤدي إلى انخفاض المدخرات والتسى تعنى صعوبة تزويد العامل بالأدوات الرأسمالية الكافية . وإنخفاض الموارد الرأسمالية بالإضافة إلى تدنى مستويات التعليم بدورها مسئولة عن التطور البطئ للتكنولوجيا . إلى جانب ذلك فإن انخفاض مستوى العامل يرد جزئياً إلى رداءة نوعيته .

ويشير Spengler إلى أن التركيب النوعى لقوة العمل يعتمد على تكوينها العنصرى - الخصائص العقلية والعضلية الموروثة ، التكوين الصحى والتعليمى وغيرها - وعلى ذلك يعتقد أن التركيب النوعى له أثر كبير ومحدد للعملية الإنتاجية ومن ثم التقدم الإقتصادى . ويعتقد البعض أنه إذا بلغ التركيب العمرى والحالة الصحية مستوياتها فى الدول المتقدمة يرتفع دخل الفرد بمعدل يتراوح بين ٢٠ - ٣٠ ٪ بفرض بقاء الأشياء الأخرى على حالها .

الموضوع الرئيسى :	المساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

وفى ظل حجم معين للسكان فإن فاعلية قوة العمل تعتمد على التركيب العمرى للسكان من ناحية وعلى العوامل الإجتماعية السائدة ، وعلى الأخص وضع المرأة ومدى إسهامها فى العملية الإنتاجية . فتبلغ نسبة السكان الذين تتراوح أعمارهم بين ١٥ إلى ٦٤ عاما فى الهند ٥٨,٦ ٪ ومع ذلك لا تزيد قوة العمل عن ٤٠ ٪ (١) .

وحيث يكون معدل النمو السكانى ثابتا فى بعض الدول النامية - بفعل إرتفاع معدلات الوفيات وإرتفاع معدلات الخصوبة - يميل معدل قوة العمل إلى جملة السكان إلى الصغر بالمقارنة مع الدول التى يكون معدل النمو السكانى مستقرا بفعل إنخفاض معدلات الوفيات وفى نفس الوقت إنخفاض معدلات الخصوبة . ونفس الشئ يتحقق بالمقارنة مع الدول التى يكون معدل النمو السكانى فيها موجبا بفعل إنخفاض معدل الوفيات وإرتفاع معدل الخصوبة .

ومن الواضح أنه إذا زاد عدد السكان فى مجموعة عمر العمل Working age group فى دولة ما عنه فى دولة أخرى فإننا نتوقع أن يكون معدل المنتجين إلى المستهلكين أكثر ملاءمة فى الأولى عنه فى الثانية . كما نلاحظ أن شدة إنخفاض المخرجات فى الدول الثابتة ليس فقط بسبب القلة النسبية لإعداد المنتجين بل كذلك لأن طبقة المنتجين القليلة نسبيا عليها أن توفى بإحتياجاتها إلى الإستهلاك بالإضافة إلى حاجة المعالين لدرجة أتية ويمكنها أن تحقق فائضا للإستثمار (٢) .

(١) من المعلوم أن قوة العمل تتركز فى الفئات العمرية من ١٥ - ٢٩ عاما. فنجد أن ٦١ ٪ من القوى العاملة فى الولايات المتحدة الأمريكية ، ٦٢ ٪ فى أوروبا على حين لا يزيدون عن ٥٥ ٪ فى السويد . وإنخفاض قوة العمل الفعلية وعلى الأخص فى البلاد النامية عن قوة العمل المفروضة يرجع إلى عدم إشغال نسبة كبيرة من النساء .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

فإذا فرضنا مجتمعاً يتألف من ألف شخص ويبلغ فيه حد الاستهلاك الأدنى للفرد ٥٠ دولاراً ، وإنتاج النسل ٢٠ دولاراً والميزل الحدى للإستهلاك ٧٠٪ ، ففي حالة عمل ٣٠٪ من السكان يمثل الإذخار ٥٪ من الدخل ، بينما في حالة عمل ٤٠٪ يرتفع الإذخار إلى ١١,٢٪ ، ويتوجه هذه المدخرات إلى مجالات الإستثمار المختلفة يزيد الدخل ومن ثم الإذخار . وإذا فرضنا - في النموذج السابق - أن استثمار ٣٪ يؤدي إلى زيادة في الدخل ١٪ ، ففي حالة عمل ٣٠٪ من السكان يزيد دخل الفرد خلال سنة إلى ٢٠٣,٣ دولار وترتفع المدخرات إلى ٥,٤٪ ، وفي حالة عمل ٤٠٪ يرتفع دخل الفرد إلى ٢٠٧,٥ دولاراً ويزيد الإذخار إلى ١١,٩٪ من الدخل القومى للمجتمع .

١-٧ : التركيب العمرى للسكان وحاجات الإستهلاك

سبق أن رأينا الأثر السلبي للتركيب العمرى للسكان على كل من الإذخار وتكوين رأس المال والذي يتحقق نتيجة للزيادة في كل من حاجات الإستهلاك وأعباء الإعالة . كذلك هناك علاقة طردية بين الإنفاق على إستهلاك الغذاء والسلع الضرورية الأخرى ، وزيادة الدخل سواء بالنسبة للأفراد أو المجتمع ككل . في حالة الدول المنخفضة الدخل يتجه الميل الحدى للإستهلاك للإرتفاع مع زيادة الدخل إذ تتحول دالة الطلب من السلع الرديئة إلى السلع الأحسن ، وتشمل حينذاك مجموعة أكثر تنوعاً من السلع . كما يظهر عامل أثر المحاكاة وما يترتب عليه من تغير في أنماط الإستهلاك وعلى الأخص نتيجة للإنتقال من الإقامة في الريف إلى الإقامة في الحضر حيث التعرف على السلع الكمالية ومثبه الكمالية . وهناك علاقة قوية بين التركيب العمرى ومستويات الإستهلاك . فالدول سريعة الزيادة في السكان

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

تعتبر من الدول الشابة حيث تشكل المجموعات العمرية الصغرى نسبة كبيرة إلى السكان ، تتفق نسبة كبيرة من دخولها على الغذاء إذا ما قورنت بالدول ذات المجموعات العمرية العليا ومن ذات نفس الدخل . وفى كلمات أخرى نجد أن الدول ذات المجموعات العمرية الشابة يميل فيها الإنتاج إلى الانخفاض على حين يميل الإستهلاك فيها إلى الإرتفاع . فيقطن الولايات المتحدة الأمريكية وكندا أقل من ٦ ٪ من سكان العالم ينتجون خمس الإنتاج الزراعى العالمى ، على حين يقطن دول الشرق الأقصى وغرب آسيا ٥٥ ٪ من سكان العالم لا ينتجون إلا ثلث إنتاج العالم . وكانت مصر والهند إلى وقت قريب مصدرتين صافيتين للغذاء إلا أنهما تحولتا منذ خمسينات القرن الحالى إلى مجموعة الدول المستوردة . فعلى الرغم من زيادة الإنتاج الغذائى فى الهند إلا أن وارداتها من القمح والأرز بلغت ٢٠ مليون طن عام ١٩٨٣ / ١٩٨٤ كما بلغت واردات مصر من القمح والذرة حوالى ثمانية مليون طن فى السنوات الأخيرة . يعنى هذا الوضع أن على هذه الدول أن تخصص مبالغ كبيرة من مواردها المحدودة من الصرف الأجنبى لتأمين حاجاتها إلى سلع الغذاء الرئيسية بدلا من إنفاقها للحصول على السلع الرأسمالية التى تعمل على زيادة الإنتاج ومن ثم الدخل . فزيادة السكان عامة وزيادة سكان المدن خاصة وإرتفاع مستويات المعيشة تضاعف من حدة مشكلة توفير الغذاء .

من زاوية النمو الاقتصادى فإن إقتصاداً يمتص قسرا كبيرا من الغذاء له high food drain economy مثل مضيرواقتصاد مشكلة أخرى ناجمة عن تركيز عددا كبيرا من قوة العمل فى النشاط الزراعى حيث تكون قدرته على توليد الدخل محدودة بالمقارنة بالوضع فى الاقتصاديات الصناعية .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

ومن زاوية أخرى فإن حالة الضغط السكاني - التى تعيشها هذه الدول - وزيادة نسبة المجموعات العمرية المعالة ، تؤدى إلى الضغط على الموارد الأخرى ، وفى ظل زيادة سريعة للنمو السكاني يزداد الإنفاق على الخدمات الإجتماعية من صحة وتعليم وإسكان ومرافق أخرى . وتجد الدول النامية أنها فى وضع يقتضى تخصيص موارد هائلة لمواجهة هذه الاستثمارات تفوق فى نسبتها تلك المخصصة فى الدول الأكثر تقدماً نتيجة لأمرين : الأول تلبية لحاجات الأعداد المتزايدة من السكان والثانى لأن رصيد تلك الدول من تلك الاستثمارات شديد الإنخفاض .

١٠-٨ : التركيب العمرى وعبء الإعالة

تتألف الطبقة المعالة من الذين تقل أعمارهم عن ١٥ سنة وتزيد عن ستين سنة . وتزيد نسبة المجموعات العمرية الشابة فى الدول النامية على حين تزيد نسبة المجموعات العمرية العليا فى الدول المتقدمة . ولا يمكن مقارنة الأعباء المترتبة على الذين يزيدون عن الستين عاماً بتلك الخاصة بالفئات العمرية الدنيا . وعادة - بحسب عسبب الإعالة بمقارنة إنتاج المجموعة العمرية باستهلاكها . فإذا فرضنا أن إستهلاك الفرد العامل يقدر بوحدة واحدة وإستهلاك الصغار دون سن العمل بثلاث وحدة وإستهلاك الكبار - فوق سن العمل - بنصف وحدة وفى ظل توزيع عمرى للسكان يتكون من ٤٢٪ صغار العمر ، ٣٪ كبار العمر ، ٥٥٪ بالغين عمر العمل ، نجد أن معامل المستهلك / المنتج يكون ١٢٨ / ١٠٠ . أما فى الدول المتقدمة حيث التركيب العمرى أكثر ملاءمة إلى الإنتاج (٢٣٪ صغار دون سن العمل - ١٠٪ كبار العمر - ٦٧٪ بالغين عمر العمل) يصبح معامل المستهلك المنتج ١١٩ / ١٠٠ .

الموضوع الرئيسى :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠١

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

يرجع ذلك إلى أن الأطفال يعملون في السن الصغيرة ويصبحون أعضاء فعالين في الإقتصاد . وهكذا فعبء تربية الأطفال لا يشعر به الفقراء .

وفي المرحلة التالية وعندما تبدأ معدلات الوفيات فى الإنخفاض نلاحظ إرتفاع الفجوة بين معدلات المواليد (التى تظل مرتفعة) ومعدلات الوفيات وحيث يعيش عدد متزايد من الأطفال فى سن الإنتاج فإن مساهمة الأطفال فى الإنتاج كنسبة لتكلفة المحافظة عليهم وتربيتهم سوف يرتفع . ولكن مع الإرتفاع المستمر فى الدخل لاحظ Leibenstein أن مساهمة الأطفال فى الإنتاج سوف تكل . وإذا إقتنع الأفراد بأهمية تحديد النسل نظرا لأن الأسرة الصغيرة تتمتع بمركز إقتصادى وإجتماعى مرموق فسوف يرتفع نصيب الفرد من الدخل وسوف ينخفض معدل المواليد والوفيات فيظل معدل النمو السكانى ثابتا (بل قد ينخفض) . وهكذا تعاني الكثير من الدول النامية من وجودها فى وضع توازنى عند مستوى مرتفع من البطالة ويمكن أن يخل مثل هذا التوازن عن طريق هجرة العمال إلى الخارج ، إدخال الفنون التكنولوجية الحديثة فى الإنتاج ، وإستيراد رأس المال الأجنبى ، مما يؤدي لرفع نصيب الفرد من الدخل ويترتب على ذلك :

١ - إرتفاع الدخل الكلى عن طريق رفع معدلات الإستثمار .

٢ - إنخفاض معدل النمو السكانى .

ومن الجدير بالملاحظة أن إرتفاع نصيب الفرد من الدخل إرتفاعيا كافيا . سوف يعمل على إنخفاض معدل النمو السكانى ولكن طول الفترة التى يجب أن تستغرق حتى يمكن رفع نصيب الفرد من الدخل تعتمد على :

١ - مدى الزيادة الأولية التى حدثت فى الدخل .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم العسدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

٢ - وضع القوى العاملة وأهميتها النسبية .

٣ - معدل النمو السكاني .

والنتيجة التى توصل إليها Leibenstein هى : كلما كان معدل الزيادة الأولية فى الدخل كبيراً وكلما إنخفض معدل النمو السكاني ، يستطيع المجتمع أن يحقق التنمية الاقتصادية بشكل أسرع ويستطيع الاقتصاد أن يواجه معوقات التنمية بصورة أفضل .

وهكذا فى المجتمعات النامية ، والتى تعاني من مشكلة التضخم السكاني لا يمكن تحقيق التنمية الاقتصادية إلا إذا بذلت الجهود الخارقة فى المراحل الأولى لرفع الدخل وتشجيع الاستثمارات . وهكذا يركز Leibenstein على ضرورة تحقيق حد أدنى أساسى لنمو الدخل وإلا تصبح عملية التنمية الاقتصادية مستحيلة بل سوف يسوء وضع المجتمع بصورة مستمرة . ولذلك نجد أن المجتمعات المتأخرة تظل متأخرة لأن الجهود المبذولة لمواجهة معوقات التنمية ، مهما كانت كبيرة ، إلا أنها أقل من الحد الأدنى اللازم لدفع عجلة النمو .

ويرى Leibenstein أنه فى حالة غياب رأس المال الأجنبي ، الهجرة إلى الخارج والتجديدات التكنولوجية ، لا يمكن التوصل إلى الحد الأدنى اللازم لمستوى الدخل إلا عن طريق تخفيض الاستهلاك ورفع معدلات الإذخار المحلية لتمويل الاستثمارات . وهكذا تتلخص المشكلة الأساسية فى كيفية تعبئة أكبر قدر من المدخرات المحلية وتوجيهها للاستثمار . وذلك يتطلب توافر معلومات دقيقة عن رصيد رأس المال ، الدخل ، معدل الإذخار والاستثمار ، معدل النمو السكاني وإلى أى مدى يجب أن يرتفع معامل الاستثمار من أجل رفع نصيب الفرد من الدخل . وفى

الموضوع الرئيسى :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

دراسة قامت بها الأمم المتحدة إتشح أنه إذا قدر النمو السكانى أن يرتفع عن معدل ١,٥ ٪ سنوياً فالعمالة ترتفع بنسبة ٣٠ ٪ من السكان وتبلغ المدخرات والاستثمارات ٧ ٪ من الدخل القومى بمقدار ٧٨ ٪ فقط خلال ٣٠ سنة ويرتفع نصيب الفرد من الدخل بمقدار ١٤ ٪ فقط خلال هذه الفترة . وهذه معدلات منخفضة للغاية لا تمكن الدول النامية فى ظلها تحقيق معدلات التنمية المرغوبة .

وأوضح Leibenstein أن تخفيض معدل النمو السكانى يتطلب رفع نصيب الفرد من الدخل بطريقة سريعة . فإرتفاع متوسط الدخل سوف يعمل على رفع معدل النمو السكانى ، ولكن مع إستمرار زيادة الدخل وبعد بلوغه إلى حد معين يبدأ معدل النمو السكانى فى الإنخفاض . وبحقيقة الوضع أن المشكلة السكانىة فى الدول النامية ليست مسألة حسابية ولكنها مشكلة إجتماعية معقدة تتأثر بالعادات والتقاليد السائدة والتي يصعب تغييرها . فواقع الدول النامية يدل على أن تغيير مثل هذه العادات الإجتماعية والأنماط الثقافية السائدة سوف يكون له تأثير مباشر على النمو السكانى أكثر من مجرد رفع الدخل . فالإنخفاض المفاجئ فى معدل نمو السكان فى اليابان فى السنوات الماضية يرد إلى التخطيط السليم ومن القوانين الخاصة بتحديد النسل ولم يكن بسبب إرتفاع الدخل . حقيقة أن التخصن فى الظروف الاقتصادية يمكن أن يخلق البيئة الإجتماعية الملائمة فتعمل الأسرة على تخديد النسل ، ولكن ليس من الضروري أن يتحقق ذلك . فى الدول النامية نلاحظ أن معدل النمو السكانى فى المناطق الحضرية أقل من نظيره فى المناطق الريفية وذلك لا يرجع إلى إرتفاع الدخل فى المدن عن الريف بقدر ما يرجع إلى العوامل الإجتماعية والعادات التى تختلف فى المدينة عن الريف . فإرتفاع الدخل بالنسبة لأسرة تعمل فى الريف سوف يودى فى أغلب

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	في مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

الأحيان إلى زيادة عدد أفرادها . ومع ذلك فالإحصائيات الخاصة بالمنطقة الجنوبية في الهند توضح أن سن الزواج يكون أكثر ارتفاعاً ومعدل المواليد يكون أكثر انخفاضاً في المناطق الأخرى على الرغم من أن المنطقة الجنوبية ليست أكثر المناطق الهندية تقدماً من الناحية الاقتصادية . وعلى ذلك فالتركيز في علاج مشكلة التضخم السكاني يجب أن يكون على العوامل الاجتماعية أكثر من العوامل الاقتصادية .

وهكذا يرى البعض ضرورة مواجهة المشكلة السكانية عن طريق رفع الدخل . ويرى البعض الآخر ضرورة تغيير العادات والتقاليد الاجتماعية عن طريق إتخاذ السياسات وسن القوانين التي تؤثر على معدلات الإنجاب وذلك لا يمكن أن يتحقق إلا عن طريق الهيئات والمنظمات الحكومية . وحتى الطبقات الفقيرة في أفقر المناطق في الدول النامية تعرف مزايا الأسرة صغيرة الحجم ؛ ولكن كثيراً ما تنقصها الدراية بالوسائل الحديثة المتاحة لتحديد النسل وتنظيم الأسرة . وهكذا يتطلب الأمر حملة إعلامية ضخمة على مستوى الدولة بأسرها تتبناها الحكومة . وهكذا تصبح ظاهرة تنظيم الأسرة سياسة قومية ممولة عن طريق الدولة . فتنفيذ برامج تحديد النسل يتطلب ميزانيات ضخمة . ولم توجه الدول النامية لمثل هذه البرامج التمويل الكافي ، ففي الهند مثلاً بلغت نسبة الإنفاق على هذه البرامج فقط ٠,٩٨ ٪ في ١٩٨٠ / ١٩٨١ ، ١,٢ ٪ في ٨١ / ٨٢ ، و ١,٣ ٪ في ١٩٨٢ / ١٩٨٣ من إجمالي الإنفاق .

ولقد إتجهت الدول المتقدمة في أوروبا وأمريكا في السنوات الأخيرة لمساعدة الدول النامية في مواجهة مشكلة التضخم السكاني . فقامت حكومات بعض الدول كالولايات المتحدة الأمريكية والسويد ، وبعض المنظمات الدولية

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	جيهان العطفى
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العدد :	١٦٢٢
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٢/٧

«مذبحة السياحة»

.. على

باب الألفية الجديدة

سمعة مصر السياحية أهم بكثير من تحقيق مكاسب سريعة على حساب عدم احترام التعاقدات أو رفع الأسعار بصورة غير مدروسة أو مخططة.

ويعتبار أن السياحة هي الصناعة الأولى للدخل القومي في معظم البلدان ومرتفعة لأن تكون الأولى في العالم خلال العقدين القادمين.

وتتمتع مصر بمنتج سياحي غير موجود في العالم حيث تضم الآثار الفرعونية واليونانية والرومانية القديمة والإسلامية والقبطية كما يوجد بها أقدم جامع وكنيسة ومعبد يهودى.

ورغم تلك الميزات نجد أن هناك من يتاجرون بقيمة مصر السياحية ويقومون بتسويقها بشحن بخص لتحقيق مكاسب شخصية.. بخلاف ذلك تجاوزات حدثت مؤخرا منها قيام البعض بتنفيذ حجوزات أكثر من الطاقة وعمل تعاقدات وإغائها لصالح أسعار أعلى مما أدى لخلق جو من عدم الثقة بين شركات السياحة والفنادق من جهة والكلاء السياحيين من جهة أخرى.

المؤسف حقاً أن تلك التجاوزات حدثت في شهرى ديسمبر ويناير وتزام ذلك مع الاحتفال بالألفية الجديدة مما أدى لظهورها بشكل غير جيد.

شركات السياحة تلقى باللوم على الفنادق والفنادق تبرر انخفاض الاشتغالات بأسباب خارجية بعضها دولية على رأسها مشكلة الصفرين والرعب الذى اجتاحت العالم.

وزير السياحة نفسه، أكد أن هناك فنادق رفعت الأسعار بخلاف مشكلة الكمبيوتر مما أدى لارتباك الأمور وظهوره بالشكل الذى رأيناه.

الموضوع الرئيسي : السياحة والسكان

الموضوع الفرعي : في مصر : عام

المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادية

اسم كاتب المقال : جيهان العطفى

رقم العدد : ١٦٢٢

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٢/٧

ارتفاع ملحوظ

وعن أسباب الانتعاش في أكتوبر ونوفمبر ٩٩ ثم الركود في ديسمبر ويناير ثم عودة الانتعاش من أخرى بعد احتفالات الألفية يوضح محمد احمد حسين رئيس مجلس الإدارة والمعضل المنتدب لشركة مصر للسياحة أن الانتعاش جاء كرد فعل لخطة الوزارة في التنشيط السياحي والتي استغرقت حوالي عام ونصف العام لأنه من المعروف أن الوكلاء في الخارج لا يتجاوبون مع التسويق الفوري وقد سارت الخطة بأسلوب علمي ركزت على بعض البلاد التي تآثرت ببحادث الاقصر فالت اقبال شديد على السياحة في مصر.

وبناء على خطة التنشيط قامت شركات السياحة بعملية التسويق وبالفعل بدأت الاقراوج تأتي بانتظام من بلاد كانت تسب الاقبال فيها ضئيلة. ارتفعت بشكل ملحوظ. يجب أن نأخذ في الاعتبار بعدا مهما جدا وهو أن مصر تسويق لنفسها سواء السياحة الثقافية أو سياحة الاستجمام.

كذلك سياحة المؤتمرات التي كان لها دور كبير في التنشيط السياحي بعد استكمال البيئة الأساسية ومسايل المواصلات والاتصالات أما بالنسبة للمشاكل والتجاوزات التي أضرت إلى حد ما، بسمة السياحة فما حدث. والكلام مازال لرئيس

حوالي عشرة مكاتب تقوم بعمليات التسويق في الخارج. وتعتمد خطة التسويق على التركيز على سياحة المؤتمرات والسياحة الترفيهية في شرم الشيخ والغردقة وبذلك على نجاح الخطط التسويقية أنه في الوقت الذي وصلت فيه نسب الاشغال في الغردقة وشرم الشيخ لحوالي ٥٠٪ في شهر ديسمبر ظلت ١٠٠٪ في المنشآت الخاصة بمصر للسياحة وقد تم التسويق في الدول الاسكندنافية (السويد - النرويج) كذلك إيطاليا وروسيا. كما تم فتح اسواق جديدة أبرزها الصين منذ العام الماضي وقد تم عمل زيارات مسينية ليلة الألفية من ١٧ عريبا وعروبا.

مشاكل ال Overbooking

نفس الكلام يؤكد محمود سالم عما يسمى بالـ Overbooking والذي كان سببا للركود الحادث قبله حيث أن الركود في للسياسة أدى لتحرك واسع. فبدأت الشركات السياحية تصير مزيدا من العدد ومارأيانه في شرم الشيخ والغردقة - تصميا للإلغاء من جانب بعض الاناوج .. فما حدث أن أتى الجميع فاعطى انطباعا بعدم احترام التعاقبات وجديتها .. لكن لم يحدث أن ارتفعت الاسعار من الجائز أن يقوم بها فندق أو لكان

مجلس إدارة شركة مصر للسياحة - أن هناك بعض الفنادق وشركات الفندق عملت تعاقدات تزيد من اشغال في وقت كانت الاسعار متدنية فقامت بعض الفنادق بالغاء تعاقدات قديمة اسعارها رخيصة لصالح اسعار اعلی بمناسبة الألفية وازدياد الطلب على مصر وهذه تعد فئة غير ملتزمة بذات تقارضي الوكلاء والشركات في الخارج بشكل يعطى انطباعا بالجنح مما نتج عنه عدم ثقة بعض الوكلاء نتيجة هذا الاستغلال فقام البعض بأخذ حوافض مضاد والغاء الرحلات إلى مصر. بل على العكس تم تحويل الرحلات بجهاث أخرى وهذا التي تراكب احتفالات الألفية فحدث مارأيانه. بالإضافة لمشكلة الصفرين والتي قلت إلى حد ما - من نسبة السفر بشكل عام

عادت الاسور لما هي عليه بعد حل المشكلة وافاق للمستقلين من غفلتهم وبدأوا تدارك الامر.

عشرة مكاتب تسويقية

يرطالب محمد احمد حسين بأن تتم عملية رفع الاسعار بطريقة مدروسة وتدرجية وليست عشوائية وفجأة وبعد التماقد.

يرفض انخفاض مستوى التسويق السياحي واعتماذه على العلاقات الشخصية مؤكدا أن مصر للسياحة لها

إلا أن معظمها حالات فردية..

فالمسئولية مشتركة بين الفنادق وشركات السياحة.

أما هن مسكلة الغاء التعاقبات فهي غير واردة لأن من يفعل ذلك يفامر بسعته.

وعن دور غرفة ا لفنادق قال : غرفة الفنادق تراقب وتنصح في حين تقوم الوزارة بتوزيع المقويات على المخالفين من أبرز مهام غرفة الفنادق أن ترضي مصالح الفنادق بما لا يتعارض مع القانون.

أما عن خطة الغرفة في المرحلة القليلة فهي استكمال خطة للتنشيط للمسحرة منذ العامين الماضيين من خلال التكتيف والتواجد المستمر في المؤتمرات والمعارض.

● التعاون بين للشركات السياحية وشركات إدارة الفنادق في الترويج للسياحة في مصر.

الموضوع الرئيسي : السياحة والسكان

اسم كاتب المقال : جيهان العطيفي

رقم العدد : ١٦٢٢

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٢/٧

الموضوع الفرعي : لى مصر : عام

المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادية

رأى الضادق

وللمستوطنين والفنادق رأى آخر حيث القوا بالوم كله فى مسألة عدم الاقبال على مشكلة الصفرين..

القصة تشرحها بشئ من التفصيل نبيلة سمك المدير الاقليمى للعلاقات العامة لفنادق انتركونتينتال - مصر . بداية تمصرف بان نسب الانشغال بالفصل لم تزد عن ٥٠% فى ديسمبر ووقت احتفالات الالفية بعد ان كانت ١٠٠% فى اكتوبر ونوفمبر.

وتؤكد ان الموضوع مرتبط بالالفية وليس ضعفا فى التسويق كما تردد بل خوف عالمى وليس فى مصر فقط من السفر فى هذا التوقيت ويرجع للاثى:

(١) لم تقم الشركات السياحية فى الخارج بالتسويق بكامل طاقتها بسبب رده الاعمال غير المتوقعة لان شركات التأمين فى الخارج خاضعة للتأمينات وشركات التأمين عالميا رفضت تحمل المسؤولية وبالتالي ادى ذلك لاجهاج شركات السياحة حتى ان المسافرين الى اية دولة اوروبية وقتها لم يجد بوسترات الاحتفال بالالفية بل تم التسويق فى اصيق الحدود ان يطلبها.

(٢) الاخطر من ذلك خضبة الصناع من مغامرة بلاده لاي بلد لان كل حياته مرتبطة بالكمبيوتر : بيانات البنك والبطاقة وعمله ، فكانت هناك مخاوف من السفر خضبة لتلفا ، وجموده ذاته او موفية بعد العجوة إذا عاد - على حد تعبير البعض وقتها - ولانفسى ان الاعلام فى كل انحاء العالم خضع مشكلة الصفرين بل تم تحويلها عالميا اكثر من مصر ايضا.

وكانت هناك تحذيرات من دول العالم الثالث وحدوث حالات جنونية وماراياته من عدم اقبال على السياحة فى مصر كان موجودا فى كافة انحاء العالم سياحيا.

ومن مسألة ارتفاع الاسعار بشكل فجائى تذكر انه لم يتم وضع الاسعار ولم يتم توحيد سعر المشاء ٢٠٠ دولار ليلة الالفية .

وتضيف ان معظم الفنادق الكبرى انسحب من الامداد ليلة الالفية لعدم وجود بيانات كافية قبلا ولم يبق سوى فندق واحد.

وتؤكد ان فنادق الانتركونتينتال اعدت عرضا خاصا شاملا ليلتين + المشاء بحوالى ٥٠٠ دولار.

وتتساءل : كيف يحدث الغاء تعاقدات تم الاتفاق عليها ويعطى قوتها بعامين.

ضرب الأسعار

وتشير نبيلة سمك الى بعض المشاكل الاخرى التى تواجه قطاع الفنادق لحصر وهي المنافسة وضرب الاسعار بشكل يهين السياحة ذاتها مؤكدة ان قيمة السياحة فى مصر اعلى بكثير مما يتم دفعه وتحصيله منذ حرب الخليج واهدات الزلزال فى مصر يتم ضرب السياحة كل عامين.

وتجد ان المسألة دخلت فى حيز الفوضى ، ففنادق الخمس نجوم تضارب ال ٤ نجوم وال ٣ نجوم ثمة ومكث!!

وتطالب بالانضمام بالسائح على الاتفاق وموسم ال ٥ نجوم لانه يفيد القطاعات اما النوعية الاخرى من السياح فتستفيد بها شركة السياحة فقط . وهو مايجر قيام شركات السياحة بمضاربة الاسعار فالعائد تستفيد به الشركة فقط اما التسويق الجيد وجذب السائح المتميز فيزود لاستفادة كافة القطاعات الاقتصادية فى مصر لان صناعة السياحة تعتمد عليها قطاعات اخرى وليس العاملين فيها فقط.

ومن التيسعات فى الفترة المقبلة لاستيعاب الاقبال الذى شاعتهما فى بعض الفترات وراه بدءا من فبراير القادم اكدت وجود توسعات فى الفترة المقبلة فى سوق الفنادق عالميا لان حركة السياحة تسود كل العالم وبالنسبة لخصر هناك توسعات فى شرم الشيخ والغردقة واستئناف بناء المنشآت التى توقفت بعد مذبحة النهر البحرى وات لاختفاء ما هو قاتم وكان احد اسباب حدوث مشكلة ال Overbooking فى اكتوبر ونوفمبر.

وهناك اراء من ان الالفية للصحة فى نهاية سنة ٢٠٠٠ ، التى سيتم فيها تدارك كل المخاوف والاشطاء.

أحداث تركيا

وترى امل راتب مديرة العلاقات العامة والتسويق بفندق رمسيس هيلتون ان أحداث تركيا والزلزال التى حدثت ، سافمت فى فتح سوق جديدة حيث اتجه معظم السائحون الى مصر.. بل يمكن القول ان مصر استعادت السوق الاصيل لها بعد اتجاه نسبة من السياح الى تركيا الى دول اخرى بعد أحداث ضرب السياحة واخرها حادث الاقصر.. وهو مايدى لانتعاش اكتوبر ونوفمبر .. لكنها ترى ايضا ان الركود السابق للالفية نتيجة مشكلة الكمبيوتر والمخاوف الطبيعية لدى السائحين.. وعلى حين وجهت اتهامات للفنادق والمنشآت السياحية بعدم احترام التعاقدات والغاء الحجزات تؤكد ان هناك نسبة عالية من السياح قامت بالغاء تعاقداتها نتيجة لتفضيل البعض قضاء تلك الفترة او ليلة الالفية بشكل خاص فى بلادها واشهر للسائحين الذين قاموا بذلك هم السياح الامريكان.

الموضوع الرئيسى :	السباحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد عبدالعزيز عجمية
الموضوع الفرعى :	فى مصر :	رقم العدد :	-
المصدر :	كتاب التنمية الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠

الباب الثالث : سياسات التنمية الاقتصادية الفصل العاشر : السكان والتنمية

كالبנק الدولى والأمم المتحدة بتقديم المساعدات لتنفيذ برامج تنظيم الأسرة فى الدول النامية . ولقد أتت هذه المساعدات ببعض النتائج الإيجابية حيث إنخفضت معدلات الحمل ومعدلات المواليد . وهذا ما نراه فى بعض الدول مثل كولومبيا وكوبا . ولكن هذا الإنخفاض فى معدل المواليد يفقد بريقه إذا أخذنا فى الاعتبار معدلات النمو السكانى التى لازالت مرتفعة (٢٪ أو أكثر) . ففى الدول المكتظة بالسكان مثل الهند ، نلاحظ أن معدل نمو سكانى بنسبة ١٪ يعنى إضافة ٧ مليون نسمة للشعب الهندى فى السنة الواحدة . فيتعين على الدول النامية أن تعمل على تثبيت معدل النمو السكانى ، والعمل على الوصول بهذا المعدل إلى صفر كما حدث فى بعض الدول الغربية .

وهكذا فمواجهة المشكلة السكانية يعتبر أمراً حيوياً ويتعين أن تحتل برامج تنظيم الأسرة الأهمية العظمى فى ظل خطط التنمية الاقتصادية . فالسياسات الخاصة بتحديد النسل وتنظيم الأسرة والإنفاق عليها يعتبر من أهم الإستثمارات المربحة فى دول العالم الثالث .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والسكان	اسم كاتب المقال :	جيان العتيقى
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العدد :	١٦٢٢
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصدور :	٢٠٠١/٢/٧

فتحات الأحياء

وتبدو نهلة عاطف مستنولة العلاقات بالذيل هيلتون الركود لارتباطه بعوامل أخرى فبعد عدة سنوات نرى أن ديسمبر وينايير ميلانيا تتوكل مع شهر رمضان هجريا وهو شهر له طهرسه الخاصة التى ترتبط بعدم الاتيالى على السياحة.

ولكن راس السنة أيضا فى رمضان مما يؤدى لتقلص العدد وانخفاض نسبة الاشغال.. فى حين أن اكثريون يوفهمون من الشهرة التى ترتبط بالقرى والقرى وتنهل المروض على الفنادق لأن الجو يكون معتدلا فى تلك الفترة من العام ، وتظل هذه الاشهر فى اشهر مراسيم سياحية فى مصر ، ويعود الانتعاش تلقائيا بعد فترة الاعياد.

أما عن مسألة رفع الاسعار فهو أمر طبيعى لأنها ليلة مفتلة ويترقب أن يكون فيها حجوزات أعلى على اعتبار أن الناس سيقبل على مصر لأنها مكان تاريخى وهو أمر مقبول ومتعارف به أن يتم رفع الاسعار فى النسبات طالما لا يتم بشكل مبالغ فيه.

وقد اشار رئيس جمعية للاستثمار السياحى باحدى مساهمات للتحجرات أن مشكلة الانخفاض للفاجح فى نسبة الاشغالات ترجع لعدة اسباب ، منها الانخفاض فى

الاسعار حيث بدأت بعض القرى والفنادق - لفر وصول نسبة الاشغالات الى ثروتها - فى رفع اسعار ليالى رأس السنة ، وعندما شعر اصحابها بانخفاض عدد السائحين هاديا للقرى بالاسعار لضافة الى عدم الثقة لدى بعض السائحين بسبب ماحدث لثناء قيام بعض الشركات السياحية بحجز عدد يفوق الغرف الفندقية . وينبغى - بالإضافة الى ذلك - تصحيح القيود والاجراءات الخاصة بالاستثمار السياحى وسن القوانين والتشريعات التى تتصادف على جنب المزيد من الاستثمارات السياحية والتنسيق بين الوزارة والعديد من الجهات الأخرى المشرفة على المنشآت الفندقية لأنه - للاسف - الفندق تشرف عليه بجانب وزارة السياحة وشرطة السياحة وشرطة الاداب ووزارة المالية والصحة والتموين لذا يجب التنسيق حتى يستمر العمل دون ارتباك.

أزمة ثقة

ولأن كل طرف يلقى بالمسئولية على الآخر ، فالبعض يرى أن الفنادق صنعت الأزمة والآخر يرى أنها شركات السياحة .

التقينا بالهامى الزيات رئيس غرفة شركات السياحة فيينا قائلا : لسنا فى سبيل تبادل الاتهامات لأن هذا ليس الحل بل هو نتيجة البهوت للجاحى فى الاشغالات تمتد لانه سيجلب ويخاصم فى التجهيزات لا يمكن الاعتماد على زبون آخر لمطة ولابد أن يتم حجز نسبة اضافية لأن السلع السياحية تعتبرها بضاعة قابلة للطف نمثلا اذا كانت طاعة الفندق فى القاهرة ١٠٠ غرفة تحجز ١٠٥ فىي للتحجرات مثل القرية وشوم الشيخ تحجز ١١٠ غرف .

وتحت الحجوزات الزائدة لانه بعد مشكلة ٩٧ بدأت بعض الفنادق تعمل وبكيات أزمة الانحسار السياحى من مصر ومن هنا كانت تقوم بتنفيذ حجوزات اكثريون الطاقة وينسب اكبر من المتعارف عليها وذلك لضمان حد ادنى أو مقبول من التشغيل أو من الحركة ، وهو أمر متعارف عليه أن تتم الموافقة على زيادة الحجوزات بنسبة زيادة مقبولة ضمانا لاي نتيجة أو ظروف مستحقة أو إلغاء من جانب بعض المجموعات السياحية .

فما حدث أن الطلب زاد وبالتالي بدأت تحدث مشاكل لأن الزيادة غير متوقعة ، وينبغى أن يكون هناك مايسمى بـ «دراسة تاريخية» .

وفما يتعلق بالقرية - على وجه التحديد - بالإضافة الى ذلك تم للتخطيط لاحتياج ٢٠٠٠ غرفة لم يتم افتتاحها فحدث ارتباكات وهذه مشاكل بعيدة عن شركات السياحة وقد تكون هناك شركات سياحية عزفت لعدم وجود ثقة بين شركات السياحة والفندق . والنسبة لغاء التماققات يوسع الهامى الزيات انه عقد اجتماعات فى الوزارة لمعالجة الاخطاء ، وهناك مسئولون فى الفنادق ذهبوا للسائحين فى المطار ، وقاموا بتحويلهم لاماكن أخرى .

ومازاد من حجم المشكلة انها توافقت مع عيد الاموات (الهولوين) ١ نوفمبر وهذه من الفترات التى تشهد تنقفا سياحيا غير مسبق ، على مستوى العالم فعندما زاد الطلب قاموا بتحويل بعض الاتواج الى مصر ، فحدثت مشاكل عدم التنظيم ، مما اضطر لطيحا عاليا بعد استقرار الامور .

وهذا خطأ وارد فى كافة انحاء العالم ويحدث فى شركات الطيران لأن معظم الشركات تحجز أكثر من عدد المسافرين وقد اتخذت وزارة السياحة اجراءات كبيرة بالاشتراك مع الشركات فى حدود التوافر .

الا أن هناك اجراء لاستطيع القيام به وهو خلق فندق

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	جيهان العطيفى
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العدد :	١٦٢٢
المصدر :	مجلة الامرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٢/٧

مخطئ حتى ولو كانت نسبة الخطأ ١٠٠٪ لانتى بذلك لظل الطاعة.

وعن التسويق السياحي ورفض الشركات القيام به أكد رئيس غرفة شركات السياحة أن هذا القول غير صحيح لأنه عندما تقوم الحكومة بالتسويق لن يلقى السائح للشركة إلا إذا قامت بالتسويق لنفسها .

أما التسويق للمقصد السياحي نفسه واستراتيجية الجذب فهذه أمور جري العرف أن تتبناها الحكومات وإقل وزارة سياحة تنفق على الترويج بالإضافة إلى أن شركات السياحة والفنادق تنفق أضعاف أضعاف ماتنفقه الحكومة .

وفي الدول المتقدمة سياحيا يتم قياس الدخل السياحي وتخصص الدولة - وليس الافراد - ٢٪ لترويج السياحة لكي يستمر هذا التدفق فإذا كان إيرادات السياحة ٤ مليارات فيتيخي أن يخصص ١٢٠ مليون دولار ميزانية الترويج لأن السائح لا يعود بالنفع على شركة السياحة فقط .

فإذا كان متوسط انفاق السائح ١٠٠٠ دولار فنصيب شركة السياحة منها لايزيد على ١٠٠ دولار ، فنصيب الفنادق ٢٠٠ دولار ، مصر للطيران (رحلات داخلية فقط) ٣٠٠ دولار ، ٢٠٠ دولار مصاريف مصلات ، ٢٠٠ دولار ضرائب للدولة .

فأيها أجدى : أن تحصل ميزانية الترويج ، أم رغم ذلك تساهم شركات السياحة في حدود إمكاناتها؟ وهذا يدفعنا للإشارة لنقطة غاية في الأهمية وهي أن منظمة السياحة العالمية أدرجت مصر في تقريرها كتابس إغلى دولة في تحميل السائح ضرائب على مختلف نوعياتها .

لا إسرائيل ولا المغرب ولا تونس بها هذه الضرائب والأعلى فقط هي إنجلترا وبلجيكا وكوليكز ولاتحتاجان للسياحة مثلاً .

وبالنسبة للإزاء التي تشير إلى أن مصر تسوق سياحيا بشئ يرفض فهذا رأى تلقاه الفقه - كما يرى الهامى الزيات - لأنه إذا تحدثنا عن وقت الأزمة كانت هناك فنادق ومنشآت فديها التزامات لدى البنوك ، أما اليوم فمصر ليست وخصية بل على العكس يعترف بان اسمار مصر السياحية مرتفعة عند مقارنة تكلفة الخدمة بنوعيتها .

اصطمة نجوم

وإذا نظرنا للجزء الخاص بالاطعمة - على سبيل المثال - فانه لا يوجد فندق يقدم طعاما بمستوى فنادق الـ ٥ نجوم .. ويكفي اننا منذ ٢٠ سنة فى ايلات كان الطعام لا يكل .. جند خمس سنوات وصل لمستوى فنادق الخمس نجوم اليوم يقدم اكالات فى الطعم واللون افضل من فنادق خمس نجوم فى باريس .

وعندما نجد ان اسرائيل تصل لهذه المرحلة يجب ان نأسف على مستوى الاسعار والجودة لدينا ، فإذا تكلف سعر طبق اللحم فى مصر ٢٢ دولاراً نجده فى أمريكا يتكلف ٢٠ دولاراً فقط فهل يعقل ان تكون اغلى من أمريكا

١٩

لذلك قام الوزير بعمل حملات قوية على الفنادق لأن مستوى الخدمة لم يرتق للدرجة المطلوبة .

واعترف - كشركة سياحة - بان لدينا قصوراً ولا يوجد موفظون رغم ارتفاع نسبة البطالة ، وحتى اذا عملنا اعلانات فى الجرائد ، فمستلم المتقدمين غير اكفاء .

تحقيق: جيهان العطيفى

الموضوع الرئيسى :	السياحة والسكان	اسم كاتب المقال :	نجوى العربى
الموضوع الفرعى :	في مصر : عام	رقم العدد :	١٦٢٢
المصدر :	مجلة الأهرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٢/٧

فرضت الاحداث التي تعرضت لها السياحة في الفترة الاخيرة مجموعة من التداعيات منها انخفاض الاشغالات في الفنادق في فترات الاحتفالات وارتفاع الاسعار وانخفاضها دون تخطيط او دراسة مما ادى لارتباكات في قطاع السياحة لاسيما ان ذلك تزامن مع احتفال على مستوى كبير من الامة محليا ودوليا وهو الاحتفال باللفية الجديدة. وفي حوار مع احمد الغربى رئيس الاتحاد المصرى للفرق السياحية، عرضا عليه تلك التسللات والمشكلات التي تضرب السياحة في مقتل فاشار الى خطة الاتحاد لتجاوز تلك العقبات، كما قام بالقاء الضوء على اهم مطالب قطاع السياحة في الفترة القادمة او القرن المقبل، وعرض لاهم خطط تنشيط السياحة واستراتيجية الجذب السياحي.

رئيس الاتحاد المصرى للفرق السياحية

مشكلة المشاكل فى السياحة هى الطيران



احمد الغربى

— لنقل للقاء تعاقبات ولكنها تعاقبات لم تعترم حيث قامت الفنادق التي لديها زيادة بالبيع للفنادق اخرى باسعار عالية وعندما ذهبت لجنة من الوزارة والاتحاد وشرفه الفنانين وجدنا هذه المشكلة في عدد محدود من المنشآت فكانت حالة مؤقتة وانتهت وماعلى ابرز مشاكل السياحة بشكل عام .. اذا كانت هذه حالات فريدة ؟

■ اكبر مشكلة للسياحة هي الطيران لان سمات مصر في مجال الطيران تتمسب في فقدان السياحة فرص التوسع بشكل بناء فلا توجد سياحة في العالم بدون خطوط طيران منتظمة واعتماد السياحة على طيران الشارتر، يحد من الطلب السياحي ولكن وحتى تحقق مصر اكبر كم من الطلب السياحي لابد ان توجد خطوط طيران منتظمة الى المواسم الاوروبية مثال لذلك باريس وروما وفراנקفورت وهذا غير متوافر.

■ مشكلة ثانية هي احتكار مصر للطيران، للطيران الداخلى المنظم لذا اطلب — على الاقل — في المرحلة الاولى بان يسمح لشركات الطيران المصرية الخاصة ان تعمل بين عواصم الدول الاوروبية والقاهرة ان نقل الشركات الاجنبية ويكنى الخاصة وهذه للعمليات اذا اثر على ربحية مصر للطيران لكنها تنضيف للسياحة والصغر الكثير.

ومشكلة اخرى انه لا يوجد ربط بين خطط للتوسعات

ماهى اسباب انخفاض نسبة اشغال الفنادق والفرق السياحية خلال ديسمبر الماضى ويانير الحالي رغم احتفالات الكريسماس واعيداد رأس السنة والالفية الجديدة ؟

■ ماحدث ليس سوى تقديرات او احوال فريدة في مصر فقط انما ظهرت في العالم كله بسبب خضمية المصريين والاجانب على السواء من مشاكل الكهرباء والطيران وتفضيل الاغلبية قضاء الاجازات في بيوتهم كذلك فترة الاجازات كانت قصيرة والفترات التي خصصت لم تساعد على السفر لرحلات طويلة بمعنى ان التوقعات كانت خاطئة بالنسبة لجميع الطلب .. ويكنى ان انجلترا نفسها لم تشهد سفرا داخليا في الكريسماس واستقبال العام الجديد والالفية.

وماذا عن مشكلة الحجوزات الزائدة؟

■ لم تحدث هذه المشكلة في مصر او في مناطق سياحية عديدة انما حدثت في الفريدة فقط وسببها انه في فترة انحصار الطلب يقوم الوكلاء السياحيون بحجز عدد غرف اعلى تمسبا للاندفاع، وماحدث ان زاد الطلب مرة واحدة .. وفي فترات التعاقبات القادمة هذه المشكلة غير موجودة.

وماحكاية الغلاء التعاقبات وعدم احترامها؟

■ السياحة وخطط تنمية المرافق في المناطق الـ فندج توسعات كبيرة في عدد الغرف في منطقة لم يواكجها توسع في مطار الفريدة لذا حدثت كثيرة في مطار الفريدة وارتباكات وتلفر:

■ بالنسبة لمشاكل التسويق و

■ السياحي لماذا لا تتم السياحة باء

■ يتناسب مع امكانيات مصر كدو

■ ولماذا يرفض القطاع الخاص تو

■ التسويق واعتبارها مهمة حكومي

■ لكن نتحدث عن تسويق السياحة لبد ان

■ هناك مستويات للتسويق :

■ المستوى الاول : تسويق احصر كلها ك

■ سياحي.

■ المستوى الثاني : تسويق لمنطقة سياحي

■ مثل سيناء او الاقصر او اسوان ..

■ المستوى الثالث : التسويق النوعي مثل

■ للسياحة العلاجية او الجوف او واحة الفويه

■ المستوى الرابع : وهو التسويق للفندق

■ منشأة سياحية معينة وهذه في اعلانها عن نا

■ تفيد آخرين .

■ ومنظمة السياحة العالمية في تقريرها ترى ان

■ لمصر يقايله عائد ١٢٩ دولارا من كل سائح .

■ ذلك تقوم كل مؤسسة بالترويج الخاص اكل

الموضوع الرئيسى : السياحة والإسكان

الموضوع الفرعى : فى مصر : عام

المصدر : مجلة الأهرام الاقتصادية

نحوى العربى

رقم العدد : ١٦٢٢

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٢/٧

ما ملامح خطة التنشيط، واستراتيجية الجذب السياحى المتبعة فى الفترة المقبلة؟
- مصر لديها خطة تنشيط تسير عليها طوال الفترة الماضية وعن التنشيط لمصر ذاتها كمقصد سياحى هناك لجنة عليا للتنشيط برئاسة وزير السياحة وحضوية عدد كبير من الهيئات والجهات معافاة مع عدد من الشركات الخاصة للتخصص فى هذا المجال وبرنامج التنشيط والترويج والدعاية الخارجية لمصر من البرامج الناجحة جدا ويكفى أن شماره فى الاحتفال بالآلاف أننا نحتفل بالآلاف السابعة وليس الآلاف الثالثة .. وهى حملة دعائية على أعلى مستوى لمصر.
- بورصة السياحة العالمية أكدت أن بمصر قاصع أغنى دولة فى جسياسة الضوابط من السائح الإيجاراض ذلك مع الترويج لمصر سياحيا؟

- بالفعل هذا كلام صحيح وقد تبين رئيس الوزراء هذه الفكرة والتعهدات وهى ترقية المنتج المصدر من الضرائب للمحلية ومنها المنتج السياحى بالطبع وقد طلب رئيس الوزراء التقدم باقتراحات محددة لتنشيط المنتج السياحى من الضرائب لأن السياحة أصلا صناعة تصديرية .. ومازالت تخرج بها خسارة مبهمة وطلباتها بالانها على للفراتير السياحية هذا بخلاف الاعباء الحكومية التى يحمل بها السائح مثل تكلفة التأمين وضريبة المطار .. لأن تاسع أغنى دولة لايقصد بها محل الدراسة حاليا وهى ترقية الضرائب المباشرة وتخفيف مطالبه هو تطبيق القانون على المنتج السياحى .. هل تدخل تلك الاجراءات ضمن وسائل تعظيم الدخل السياحى

- لا .. تدخل ضمن المساعدة فى ترويج المنتج للتصدير.
- إذن ساداً عن وسائل تعظيم الدخل السياحى وهل توجد وسائل جديدة بخلاف المعارف عليها؟
- الضغط الذى تقفها الوزارة تابعة من ذكر الوزارة وذكر القطاع الخاص .. فمقصد ادعواؤهم مثل مقتر الكرتال وتحضر للمجموعة للمثل لوكلاء امريكا اللاتينية يساهم فيه بالكر والجهد والمال القطاع الخاص يتسامم فيه الوزارة.

بالنسبة للسياحة العربية هل تختلف وسائل تنشيطها عن السياحة الأوروبية؟
- بالطبع تختلف لذا قمنا بالاتفاق فى اللجنة العليا لتنشيط السياحة مع متخصصين فى الدول المختلفة فمثلا وجهنا إلى العناية القوية جدا هى للصحبة بموسيقى .. الا انه لوحظ أن هذا النوع غير مؤثر فى انجلترا لانتعاه بمجموعة من الخواص المختلفة بشكل أكثر تعجيدا ماهى أبرز صفاه الاختلاف فى الترويج لكلا النوعين ؟

- الاختلاف فى نوع المنتج نفسه الذى يقبل عليه السائح العربي عن السائح الأوروبى فمثلا نسبة كبيرة من السياحة العربية تركز فى القاهرة فلا يعقل أن اقوم بعمل حملة فى دول الخليج عن السياحة فى اقمى جنوب مصر .. ولكن هذا لاينى عدم زيارة هذه الاماكن التى التركيز يكون فى القاهرة

الاستثميرين فيصرف حوالي ٢٪ من اجمالي الدخل على الترويج على عكس مايشاع وحيث يبلغ اجمالي انفاق القطاع الخاص على الترويج من خلال المشاركة فى المؤتمرات ورخصات الاعلان مايقبل من ٣ او ٤ ٪ من اجمالي دخل صناعة السياحة بالكامل والفرق ان أعلى ميزانية تم ائتمادهما لترويج السياحة فى مصر هى ٤٠ مليون دولار والقطاع الخاص يتفق اضعاف اضعاف ذلك سنويا

البعض يقول ان مصر تباع سياحيا بمن يخلص وقد اشار وزير السياحة لذلك .. لم اعلن فى مناسبات اخرى ان الاسعار مرتفعة .. فانهما حق؟

- السعر المنخفض ارتبط بحوادث ولذرات والسعر المرتفع ارتبط بموارد ولزقات وكلامها فى الفترة على سبيل المثال لكى تستطيع شركات السياحة الصغيرة الحصول على نسبة من الاسواق لابد ان تباع بأسعار أقل وهو مايعتد فى بلاد كثيرة منها ألمانيا حيث ترى شركة تعرض رحلات لمصر بـ ٥٠٠ دويتش مارك وقد تقوم بعمل ١٠٠ رحلة تخسر فيها ٩٠٠٠ دويتش مارك أما استخدافكم من المكالمات والسياح لرحلات مهيبة .. لكذلك هو فام بالترويج لمنشاته وهو مايعتد فى مصر وليست كل واقعة نراها تكون مطابقة فى كل الاماكن .. أما ارتفاع الاسعار فبمضها حوادث فريدة وبعضها ارتبط بمغفورات اوصت بارتفاع الاسعار فلان للنتج السياحى للمصرى لسياحية مسخرة بالدولار عندما حدث ارتفاع فى سعر الدولار خلال سنة ٩٩ ارتفعت قيمته ١٠٠ فيدور زيادة سعر المنتج تلقائيا ١٠٠ فيصدمة ازيد السعر ١٠٠ اخرى يرتفع المنتج السياحى ٢٠٠ والمستهلك الأوروبى لم يعد على أن يزيه على المنتج مرة واحدة ورغم هذه السياسات .. زاد الطلب على المنتج السياحى المصرى ومازال فى منتهى القوة .. هناك اعتراضات على وجود انحراف فى اسعار المنشآت السياحية .. ووجود مضاربة فى الاسعار ؟

- لا اتفق مع أية اشارة للانصراف فى الاسعار أما بالنسبة للمضاربة فهو امر يفتق مع الهيات السوق ونحن أما ائتمنا بأكيات السوق وأما غير مقتدين وهذه المناقشة انتهت بالنسبة لمصر ..

ما ملامح تعميم المنتج السياحى وماذا تعمل لمواجهة قوض التسمير ؟ وماهى اساليب الضبط والرقابة ؟

- لا احد يحدد السعر .. بل تحدده تقلة تعامل الطلب مع العرض وسياسة التسمير معلقة فى التقرير السنوى للاتحاد وتقر على اطلاق حرية التسمير وهى سياسة اصحاب الصناعة .. ونحن لاختلاف فى تحديد ما وحتى اذا تم تحديد الاسعار فلان تستطيع تطبيقها ولايتم التدخل فى الاسعار ولكن التدخل يتم فى مستويات الجودة .. نحن نراقب الجودة .. احترام التعاقدات والترم للمباني باشتراطات الامان ولكن لايتم توقيع عقاب جئاتى إنما فى اذارات.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : في مصر : عام

المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادية

اسم كاتب المقال : نجوى العربي
رقم العدد : ١٦٢٢
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٢/٧

هناك آراء تقول ان فشل احتفال الالفية نتج لان الفكرة نتجت عن وزارة السياحة ثم ذهبت للثقافة بعد ان اعلنت السياحة في عام ٩٧ عن عمل ٤ مجموعات للاحتفال بطرق متباينة متعلقيكم؟

- لكي يتم الاحتفال بالالفية في مصر لابد ان يتم على مستويين للسوق الاول : مسيوي فني : ويرغم انني است بصدق تقديري كحدث فني الا انه اعجبي كثيرا وينبغي ملاحظة ان رؤية الحضور وانطباعاتهم تختلف من شاهده في التلفزيون فلم ار شخصا شاعده في التلفزيون وسعد به لكن الحاضرين عند سفح الامارات سمعوا به كثيرا والتباين في التقويم الفني نتج من انه في الواقع كان للسرحد الحقيقي هو الا اكم مكان الحدث ، اما للتلفزيون فركز فقط على جون ميشنل جار ومايمينا في ذلك هو المائد .. فقد رأينا هجوما كبيرا على الحدث وتكلفته ١٠ ملايين دولار

لا يمكن ان يكون المائد هو زيادة في عدد التذاكر ولكن المائد هو مائد دعائي لمصر ويكفي ان هذا الحدث وضع مصر املايا على المستوي الدولي على انه واحد من اهم اربعة احتفالات للالفية في العالم كله بعد احتفالات لندن وباريس . واذا كانت الحكومة انفقت ١٠٠ مليون دولار لهذا الغرض فقد ربحنا فوق ال ١٠٠ مليون دولار وهذه الفئات التي عرضت فيها احتفالات الالفية اذا لوينا ضارعا لتكلفت ١٠ ملايين او ٢٠ مليون دولار اما لماذا انتقل الاحتفال لوزارة الثقافة من الجاهز ان ذلك بسبب ان الاحتفال اقيم في منطقة اثرية وهي الاهرامات وقد تم ذلك بناء على قرار الحكومة السابقة

لماذا انسحبت الفئات من الاسداد ليلة الالفية ولم يبق مسيوي فندق مينا هانوس ؟
- من الجاهز ان يكون الاسداد احسن ماماكان عليه وكذلك الترويج ولكن الامم دائما هو المائد . ■

ومبدأ السائح العربي هو الأولى بالرعاية والذي تبناه وزير السياحة ؟

- لا استطيع ان اقول ان المصانع العربي أولى بالرعاية انما الأولى بالرعاية هو الاكثر افادة للبلد فالسياحة العربية لاتمثل سوى ٢٠٪ وحدث انخفاض في العام الماضي وهناك خطة لتمر السياحة العربية وارحب بمحاولات جادة لتنشيطها ولكن ان اقول اوريدي .

السياحة الداخلية .. ماذا تعلمت حيالها باعتبارها مصدرا مهما للدخل القومي؟

اهم العوامل في تنمية الدخل القومي بلا جدال ومع زيادة دخل القروض مصدر سيديز الاقبال عليها لان نجاح السياحة يعني نجاح الاقتصاد المصري والذي يؤدي الى زيادة فرص العمل وزيادة الشغل مما يتيح تحسين في مستوى المعيشة وقد زالت السياحة الداخلية في مصر بنسبة كبيرة وفي ان كانت لاتمثل ١٠٪ الا انها قبل ذلك كانت لاشي ..

ماذا تعلمس الازمة ونقص العمالة في مجال السياحة رغم ارتفاع نسبة البطالة في مصر ؟

- المهارات المطلوبة للقطاع السياحي ليست في المهارات الموجهة في العاملين ، وفي الوقت الحالي لدى البرامج الهامة لمكومة د. عبيد في اعادة تأهيل وتدريب الفرعيين للعمل في صناعة السياحة والصناعات الأخرى وهناك دراسة عن ال اثر الاقتصادي لصناعة السياحة نستفيد منها انها صلت حصرا شاملا للعاملين في مجال السياحة

فقد كان يتم حساب العاملين في السياحة بعدد العاملين في الفنادق والمطاعم فقط .. الا ان الدراسات اكدت ان النشاط السياحي ينشأ عنه فرص عمل في النقل وكل المجالات الموجهة في الاقتصاد وبحساب الأرقام بطريقة صحيحة ظهر ان عدد فرص العمل الناتجة عن النشاط السياحي فوق ال ٢ مليون فرصة . ٦٠٠ ألف منها فرص مباشرة والباقى غير مباشرة وبسبب عمل هذه الدراسة ان معظم الإحصاءات المنشورة كانت تقول ان صناعة السياحة لاتمثل سوى ٢٪ من الدخل القومي ٣٦٠ ألف فرصة عمل فاذا كان هذا صحيحا لماذا يتأثر الاقتصاد القومي كله عند شوب السياحة .

واقترح اذا كانت هذه الأرقام صحيحة الا يتم صرف اى اموال على هذه الصناعة وتمت هذه لدراسة في المرحلة الأولى لتطبيق مفهوم تبنياه منظمة السياحة العالمية وهو نظام محاسبي متفق عليه لابران دور السياحة في الاقتصاد القومي بصفة منتظمة وهو نظام معقد صعب تطبيقه في مصر بالكامل حاليا والهدف منه تصحيح الإحصاءات المنشورة في الدول عن صناعة السياحة .

محاكاة إقامة أول بورصة سياحية دولية في مصر في مارس ٢٢٠٠٠

- هذه البورصات هي أسواق لبيع المنتج السياحي وتوجد اسواق كبيرة في العالم مثل T.B.T. في اللانيا ، سوق أخرى في إنجلترا وامكان أخرى كثيرة ونجد ان كل يوم بعدد ال ٢٦٥ يوما في السنة يوجد سوق في منطقة معينة في كل دولة من دول العالم حيث يعرض اصحاب السلع منتجاتهم ويحضر المشترون للشراء ويستقيم مصر في تلك البورصة يعرض منتجاتها ويستمرش الدول الحليفة بنا ايضا والمؤشرات مبشرة ان هذه البورصة ستجذب عددا كبيرا من اصحاب المنتج السياحي ومستهلكين ايضا .

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	نجوى العربي
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العدد :	١٦٢٢
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٢/٧

رواج والتعاشير ملموسان شهدتهما حركة السياحة في عام ١٩٩٦، وراج توكده الأعداد والبيانات السياحية والذي ياق سنوات سابقة بنسبة زيادة بلغت ٣٥٪ والأفواج والزوارحة على مناطق التميز في الفردقة وإسوان والقاهرة، وهذا الراج بدأت به معالجة وتأثير بدلالات في الأسعار واللوب التسويقي حتى أصبح الراج في تميز في البحث في مناطق الموق قلب السياحي ومعالجة أشراف مسئول إحدى الصناعات المهمة للدخل القومي وتمت مع قرن جديد، خاصة أن قطاع السياحة مازال يعاني من عقبات أساسية ومن تأثيره بأحداث محلية ودولية.

كذلك نلاحظ صناعة سياحة مستقرة لا تتضمن التغيرات والمتغيرات (الطفرات)؛

الوضع السياحي .. ظواهر وطفرات !

والأثر وبخاصة الجولات والتي بلغها ٥٠ مل.
في المالم ويهتم ساحل أوروبا الغربية وأسك
واستسماء وقضاء المللات، وهنا قُطعت
سياحيًا على استعمال التمييز الناقص وال
والأما التمييز للبيئة والصناعة لقواعد البيئة
المناخ وتتنوع في الشواطئ،
ويضيف عاملين آخرين إلى الانخفاض
المشارت أو أيزان السموات المفتوحة وهي
تستقطب الطبيعة المتوسطة إلا أنها لا تكفي
تحويل السياحة مباشرة لكان الإقامة قبل ذلك
الرحلة، فربما هذا خط تطوراً مضطراً إلى
والسوان وقسم الشيع وفي الكفر علامة له
المشارت،
وافق هذه الخطه استخدام وسائل حديثة
التسويق والترويج السياحي، مثل توفير
في شبكة الانترنت للسياحة، المضيورة والتواجد
في المراكز النوية حيث تمتد المشاركة في
معرضاً سياحياً دولياً والتجديد والفرحة
سياحة الناميات بوليا ٢٥ مقاسية متعمقة
سياحياً منها مهرجانات الشيفيا والأغنية وال
والصناعات المزي والمزج الجغرافي، ويضيف إلى
قد سامحت هذه السائلا، في تشييد ساحل

أهمية هذه الصناعة تأتي لأنها النشاط الذي يتسبب في أعلى قدرات التصدير وميزة تنافسية ولهما أكثر الصناعات التصديرية أهمية بالنظر في فئلا على أكثر من 1.4 فرصة عمل مباشرة و 1.5 فرصة عمل غير مباشرة، وأنه تم وضع استراتيجيات بعد دراسة الطلب، المصاحبة والعمل والأصناف المستقبلية إن الحاجة إلى صناعة ملحة لتتلاقى استراتيجيتها الصناعية مع خطة التنمية الشاملة كما هي أهم ثلاث صناعات مستقبلية: وأعلى في العولمة والتكنولوجيا والصناعة. وقد بدأت خطة التنشيط الصناعي بالمرحلة الأولى، وبمقتضاها وبإذات التنمية للإنفاق والأعمال عنصر التنمية في المرونة والزيادة خطة ملحة لعرض سعر كميصة صناعية على التنوع بمصادره بين صياغة طبيعة، وتوجيهه وتوضيحه ومناسباته بدينية الصلابة إلى الصناعات التنموية.

وهناك خطة لتجريب الاسواق السياحية اضافة الى الاسواق الثابتة الكلاسيكية وهي دول أوروبا الغربية وأمريكا الشمالية والدول العربية، أما الاسواق الراضعة فهي دول شرق آسيا وأمريكا اللاتينية، ويتم التوجه لهذه الاسواق بالمنتج المناسب مع مراعاة رغبات المستهلكين، فمصر، شرق أفريقيا يتمتعون سياحة التاريخ

التفوق السياسي المتميز الذي ساد عام ٩٩ وقلت
إبراهيم جهود حارات نحو أزمات سابقة.
تشتير الإحصاءات عن حركة الاستثمار الي ان تلك
الصناعة استطاعت ان تعاد الانطلاق بقوة ونجحت
في الخروج من أزمة واجهتها بسجلت في عام
٩٨ نتائج تعوض خسائر الاستثمار الي وصلت الي
٢٨,٨ في المئة إحصاءات وزارة السياحة منذ كبريا
١٩٩٧ تشاربوا إحصاء الأجانب الوافدين خلال
التسعة شهور الأولى من عام ٩٩ أكثر من ١٠ مليون
سائح امضي تيارا على ١٢ مليون ١٠ في المئة
إحصاءات سياستين ٩٨ بلغ عدد السياح الوافدين
نحو ١١ الف سائح كما وصلت عدد الليالي السياحية
المضفة الي ٨٥ مليون ليلة واقترب السياح
الاقام من ٨٥ ليلة وفي اقل متوسط شهيد مصر
خلال هذه التوقيتات. ويشير الي ان ضيق التوقعات
التي المقت الصناعات عام ٩٩

٨٠٪ معدل نمو

هذه حقائق كانت مغفلة عن الموقف السيماعي
عكست جهوداً تسعى لتأسيس صناعة السباحة بشهر
السياح عابدين، عبد العزيز، رئيس هيئة تنظيم السياحة، بأن

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان

اسم كاتب المقال : نجوى العربي

رقم العدد : ١٦٢٢

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٢/٧

الموضوع الفرعى : في مصر : عام

المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادى

عام ٩٩ حيث زاد متوسط الحركة السياحية فى العام الماضى بنسبة ٢٪ وتسعى لتحقيق معدل نمو ثابت يصل الى ٨٪ سنوياً حتى يتأكد دور السياحة فى زيادة الدخل القومى وانها المصدر الاول للعملة الصعبة والمعملة لكل غرفة سياحية جديدة تشيـب نمو ٣.٢ فرصة عمل

السياحة .. هي ..

وفى جولة بشركات السياحة لتلمس المذاق السياحى ومستقبله يرى احمد شلبي مدير عام شرم (اختناقتن للسياحة) ان الوضع طوال العام يعتبر جيد، جدا فهناك تدفقات بنظم المجموعات الكبيرة وقد لاسنا المشاركة الفعالة للتنشيط السياحى وتعتبر دول المانيا وايطاليا وفرنسا وامريكا الشمالية من الدول المتميزة سياحيا لدينا ، اما السائح الروسى فيقبل لدينا على الشواطىء الدافئة والسائح العربى متميز فى شهر الصيف واكثر حجوزاته تاتى مع رأس السنة وشهر رمضان ، لذلك فنحن نطالب بالاهتمام بالسائح المصرى الذى مازال بعيدا عن مجال الاهتمام والتنشيط بالقدرة الكافى فهو سائح يحب المجموعات وتبركات الاسرة ولابد ان نتوجه اليه ببرامج واسمار خاصة فى الاجازات.

فالسائح الاجنبي يعتبر العنصر الذى يجب ان نعتد عليه بفاعلية وان يكون دوره معروضا فى حالة الازمان خاصة ونحن نتمتع بكثافة سكانية وهذا ماحدث مع الاحتفال باعياد الالفية فقد ساهمت عدة مقدمات فى عدم اقبال السياحى منها تلاعب البعض بالاسمار ومواعيد الاقامة سعيا وراء عائد اضافى ومنها ما اشيع عن ازمان محتلة فى استخدام الكمبيوتر والتي قد تؤثر على حركة الطيران واستخدام البنوك ومنها تنبؤات سابقة بوجبة من سوء الاحوال الجوية قد تسود ليالى الاحتفال .. هذه التقلبات ساهمت فى خفض سياحى ولابد ان نواجهه فى الفترات القادمة.

ويرى ايضا الدكتور مجاهد طه اسماعيل مدير شركة (ايجيبت للسياحة) ان حركة السياحة طوال العام تحسنت ثقلاتها بنسبة تصل الى ٢٠٪ عن العام الماضى .. ومصر موسمها سياحى طويل يصل الى ١٢ شهرا مفتوحا للمواسم والمسابير وتعتبر للمناسبات فى مصر خاصة شهور جيلب منها الليبية واجازة الصيف.

وصناعة السياحة يجب ان تسعى للاعتماد عليها بصفة للتنمية ونحن مقبلون على اكرم مراحل اقتصادية السوق الحرة .. فهى صناعة نظيفة وصديقة للبيئة ولا تتحمل تكلفة تصدير ، كما انها تستمد من الاتفاقيات الدولية قوة وجاذبية ورغم هذا فنحن لم نحصل سوى على ١٪ من حجم السياحة العالمية رغم كل التقديرات الجوية لان صناعة السياحة لدينا تفتقر للمناسبات والطفرات وتتأثر بكل العوامل المحلية والدولية حتى بالظروف المناخية ، وقد لاسنا فى نهاية عام ٩٩ بعض المزوف وحدث انخفاض وفى تقسرى ان البعض من الشركات ساهم فى هذه الهوة نتيجة عدم استقرار سياسات الاسعار والتسويق والبرامج ومواعيد الحجوزات وايضا لان معظم شعوب العالم تأثرت بالخوفات التى دارت حول مقدم الالفية الجديدة وان البعض ايضا فضل الاحتفال بميلاد العام الجديد مع اللامع والطعم الخاص لبلده. لذلك لابد ان نخطط لصناعة سياحة مستقرة لا تتأثر بالشروف ، وان تزيد طاقتنا الفندقية على الاقل بنسبة ٤٠٪.

٣,٥ مليون سائح

و ٢٦ مليون ليلة

سياحية عام ٩٩

النمو المخلى ٨٪

والعالمى ٥٪

مشاكل فى

العمالة

والجمارك

ووسائل النقل

مسار العائلة

القداسة .. مشروع

القرن الجديد

نطالب ب ٤٠٪

زيادة فندقية

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	نجوى العربى
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العدد :	١٦٢٢
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٢/٧

العائلة المقدسة

مشروع احياء مسار العائلة المقدسة من المشروبات التى تساهم فى الجذب السياحى للقرن القادم ، وقد بدأت خطة التنسيق بين السياحة والآثار وجمعية احباء التراث الوطنى لطرح الفكرة للتنسيق كاحد الاحداث الهامة فى سياحة الالفية الثالثة .

ويؤكد منير ضرغام رئيس جمعية التراث الوطنى ان المسار الذى سلكته السيدة العذراء والسيد المسيح فى طريق هروبهما من ملك الرومان طليبا للامن بارض مصر يمر بعدة مسارات فى فلسطين وغزة وسيناء والوجه البحرى والقبلى ، ويتم حاليا ترميم جزء كبير من نقاط المسار تمهيدا لعرضها للسياحة التاريخية والتى يتوقع ان تستقطب عددا كبيرا من السياح العرب والاجانب لما لهذا الحدث من مكانة فى نفوس كافة الانبياء .

ويمر مشروع احياء مسار العائلة المقدسة للسياحة طبقا لدراسة الجمعية والآثار بعدة مراحل :

الرحلة الاولى : والتى يتم ترميمها حاليا وتضم منطقة الفرما بسيناء وكنيسة السيدة العذراء بجارة زويلة والمغارة الاثرية بكنيسة السيدة العذراء بابى سرجة بمصر القديمة وبمسطرد وبئر وشجرة مريم بالمطرية ودير القديسة دميانة بالبرارى ببلاطس .
والمرحلة الثانية : والجارى ترميمها قبل يونيو عام ٢٠٠٠ . وهو تاريخ الاحتفال بدخول العائلة المقدسة ارض مصر وتضم بشرى بل بسطا بالزقازيق واديرة وادى النطرون وكنيسة العذراء بالمعادى واليقونيات وشهد طابا طابا .
والمرحلة الثالثة : والجارى تخطيطها لعام ٢٠٠١ . وهى كنائس واديرة الوجه القبلى .

مطلوب عمالة

ومن مستقبل الاداء السياحى يرى احمد الخاتم الأمين العام للاتحاد المصرى للفرف السياحى انقبال السياحى تحسن عن العام الماضى بنسبة ٥٠٪ من واقع الممارسة وان نسبة الاشغال الفندقية وصلت الى ١٠٠٪ فى مناطق مثل الغربية وشرم الشيخ والاقصر واسوان وهذا الاداء يفوق المتوسط العالمى وقد وصلت الى نسبة زيادة اجمالية حوالى ٨٪ فالعام الماضى كان عام تخطى الازمة .
ونعمل على تخطى مشاكل العمل السياحى فمعن خلال الدراسات يعتبر توافر الكوادر الفنية المدربة من الاحتياجات الملحة للسنوات القادمة فسوف تزيد الحاجة الفنية بنسبة ٢٥٪ بالتالى لابد ان تزيد الكوادر العاملة بنسبة ٢٥٪ ايضا ويوجد بروتوكول بين اتحاد الفرف السياحى والصندوق الاجتماعى ووزارة القوى العاملة للعمل على توفير كوادر القطاع السياحى مدربة ، فالسياحة تعتبر النشاط الذى يسعى لطلب العمالة فى المرحلة القادمة .
وايضا هناك مشاكل مؤثرة مباشرة تتعلق بتحسن الاداء فى بعض الوحدات الاقتصادية مثل قطاع الجمارك والضرائب لان السياحة تعتمد من اكثر القطاعات للعملة لواردهما

تحقيق : نجوى العربى

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعى : فى مصر : عام
المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادى
اسم كاتب المقال : عصام رفعت
رقم العدد : ١٦٤٠
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٦/١٢

فى حوار عصام رفعت مع وزير السياحة



أسئلة سياخنة

فوضى التسعير.. من يسيطرها؟

عصام رفعت التساؤل الأول : ويجد جدل حول سياسة تسعير المنتج السياحى فى مصر حيث يرى بعض الأكرابيين ان الاسعار السياحية فى مصر منخفضة ونسبة إلى سبعة مصر كدولة سياحية رائدة، فى حين يرى البعض الآخر أن الاسعار تعكس مستوى الخدمة المقدمة وأن رفعها سيؤدى إلى انخفاض معدلات الإقبال كما يواجه قطاع السياحة مشكلة فوضى التسعير.. فمن المسئول عن سياسة تسعير المنتج السياحى؟ وما هى أدوات الرقابة والسيطرة؟

● الدكتور ممدوح البلتاجى، بالنسبة إلى السياسة للسعرية المضطربة:

أولاً : يجب أن نتفق جميعاً حول أن مصر لديها سياسة اقتصادية ثابتة والتميزات واضحة مع المؤسسات الدورية ومن ثم ليس من المطلوب التدخل فى عملية تحديد الاسعار لأن ذلك يتضمن إخلالاً بجوهر تلك السياسة الاقتصادية ولسفلة التحول إلى سياسات وآليات السوق، والقوانين الاقتصادية الخاصة بالعرض والطلب هذا من ناحية، ومن ناحية أخرى فإن التفتش بمستوى اسعار الخدمات السياحية يسمى لسعة مصر السياحية للتي نحرص عليها تماماً. إلا أننا أيضاً يجب أن ندرس الموضوع فى إطار مقارن، ألا خلال معرفة اسعار المقاصد السياحية الأخرى، وتتضح الصورة أكثر من خلال التعرف على سعر الغرفة فى دولة سياحية كبيرة وصغيرة مثل تركيا

السياحة هى أمل مصر فى تحقيق اقتصاد قوى، وفى توفير مئات الألاف من فرص العمل لشبابنا، ولكى تحقق صناعة السياحة هذا الأمل تحتاج إلى تدعيم وتعزيز من الدولة واتحاد الغرف السياحية والمثقفين وذلك للتغلب على المشاكل العديدة التى تواجهها ومنها: السبابة السعرية المضطربة، والأسعار المبالغى فيها لبرامع السياحة المصرية، وعدم قدرة السياحة على التسويق والترويج السياحى المتميز رغم امكانياتها المتميزة، والتنوع والتكامل اللذين يتمتع بهما.. والشى أدت كلها إلى عدم استطاعة السياحة أن تكون المصدر الأول للدخل القومى المصرى.

أيضاً مع دخول العالم الالفية الثالثة والتحولات المهمة التى ستحدث فيها وأهمها الاتجاه نحو التكتل والاندماج، وفرض مفهوم العولمة على جميع المجالات الاقتصادية والسياسية والثقافية والاجتماعية.. يتوقع الكثير حدوث ازدهار ملموس للسياحة خلال العقود القادمة، ويتطلب هذا ضرورة قيام الدول النامية ومن بينها مصر بالاستعداد لمواجهة هذه التحديات والمخاطر، والدفاع عن مصالحها من خلال الاهتمام بتحقيق مفهوم الارتقاء بالجودة فى الخدمات السياحية والفندقية.

تساؤلات وافكار عديدة طرحها الاقتصادى، على الدكتور ممدوح البلتاجى وزير السياحة من ضمنها: اسعار الفنادق من يسيطرها؟ ولماذا لا تقب السياحة فى مقدمة مواردنا؟ وعربى أم غربي.. أيهما أولى بالرعاية؟ ومساكن السياحة.. كيف تنمى لها؟

وجاءت إجابات وزير السياحة متعددة ومفصلة وموضحة لكل الإبهاد.

حوار اجراء :

عصام رفعت

أعدته للنشر :

زينب إبراهيم

تصوير :

محمد مسعد

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عصام رفعت
الموضوع الفرعي :	في مصر : عام	رقم العدد :	١٦٤٠
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٦/١٢

تسويق السياحة المصرية

وزارة السياحة على الالتزام بسياسة الاستخدام الأمثل للموارد التمويلية المخصصة للتشجيع السياحي وتنظيم الورد الاقتصادي لها ارتفع عائد الدولار التشجيع المصري وفق تقديرات منظمة السياحة العالمية WTO ليصل إلى ٢٩ ملياراً مما يجعل مصر تحتل المركز السادس من بين ١٨٠ مقصداً سياحياً على مستوى العالم بالنسبة لعائدات التشجيع السياحي ومن ناحية أخرى يتم استثمار الاجتهاد السياحي للثروة التي تمتلكها مصر في الترويج السياحي برفع فكرة الأحداث المتفرقة سواء السياحي أو الثقافي أو الرياضي، في نفس المكان والزمان سنوياً لتكون أداة ترويجية وترويجية إضافية للسياحة المصرية في الخارج وقد وصل عدد هذه التأسيسات إلى ٣٠٠ مؤسسة وتحرص وزارة السياحة دائماً على إثرائها لجعل مصر مقصداً سياحياً متقدماً طوال العام . وهو ما تحقق

عصام رفعت: أثار تقرير الاتحاد العام للفنادق السياحية بعض المشاكل المتعلقة بالتسويق والترويج السياحي وأن السياحة المصرية لم تسوق بالقدر الذي يتناسب مع إمكاناتها كما لم يتم تعريف العالم بالخصائص المميزة للسياحة في مصر وما يتمتع به من تنوع وتكامل.. ساداً عسلت وزارة السياحة لحل هذه المشاكل

● ● ● الدكتور منوح البلتاجي بالنسبة لتسويق السياحة المصرية في الأسواق الخارجية يمتد عام ١٩٤٤ بداية التشجيع والترويج للسياحة المصرية في الأسواق الخارجية الرئيسية عندما شرعت وزارة السياحة بالتعاون

والذي وصل الي خمسة دولارات فقط في بعض الفترات كما يجب عدم النظر إلى السعر بمرئى عن جودة الخدمات المقدمة بل نحرص دائماً على تحقيق الجودة الشاملة وضورية الالتزام بالمايير والمواصفات الدولية في الخدمات المقدمة فحدة عالية يتطلب تحقيقها تقديمها بسعر عال أيضاً.

وكذلك فإن السعر لا يقتصر فقط على سعر اللقمة ولكن هناك العديد من الخدمات التي تعرض من خلالها المنشآت الفندقية أي انخفاض في أسعار الإقامة يجب أن نثق في رشادة القطاع السياحي المصري الخاص وحرصه على تحقيق مصلحته الأساسية والتي تتمثل في تحقيق فائض أرباح كبير ووزارة السياحة بدورها ومن خلال واجبها الرقابي لا تتوانى عن فرض الجزاءات الرادعة على أية منشأة فندقية أو شركة سياحية تحاول الانساق لسمعة مصر السياحية العربية والتي تفرها كل المنشآت السياحية الدولية كما أن هناك تعاوناً متصراً بين وزارة السياحة والقطاع السياحي الخاص من خلال تنظيماته المختصة في الإتحاد والغرف السياحية من أجل الحد من ظاهرة الهيوط غير الجبر أو الارتفاق للعاجي في الأسعار ويجهز الإتحاد المصري للغرف السياحية بالتعاون مع أحد بيووت الخبرة العالمية دراسة للأسس السياحية للتسعير ، فمع تطامم حجم الحركة السياحية العالمية والنظر للترتب عليها عاماً بعد عام تتزايد حدة المنافسة بين المقاصد السياحية المختلفة لجذب أكثر شرائح السائحين انطلاقاً من خلال تقديم خدمات سياحية متميزة ذات جودة عالية وسعر مناسب . والهدف من التنباه من تلبية احتياجات السائح وتشجيعه على تكرار الزيارة لذات المقصد السياحي لأن هذه التكرارية أحد عناصر ازدهار هذه الصناعة الرادعة.

مع خيرة الكفاءات السياحي الخاص في وضع أول خطة شاملة للتشجيع السياحي وتم وضعها بعد دراسة مستفيضة لطبيعة كل سوق وبعد استطلاع آراء سفرائنا في الخارج ومندوبي المكاتب السياحية ومنظمي الرحلات الأجانب وشركات الطيران في كل سوق من تلك الأسواق على حدة . وكانت نتيجة ذلك خطة متكاملة للترويج والتعريف بما تتمتع به مصر من آراء وتوقع في عناصر السياحي المصرية، وتوافر أنماط سياحية حديثة . وتم الجذب القويدي لعمها شعب وبود وسالم وشيفال ويند الهدف بكل أشكاله ومناخ معتدل طوال العام وتراكم فريد لآثار الحضارة المصرية الواحدة متعددة المحطات والروافد وتترع وبراء طبيعي وبنيوي وتحدد وتطور للمنتج السياحي المصري، وتوافر أنماط سياحية حديثة . وتم التعاقد مع شركات دولية متخصصة في الدعاية والتسويق لتنفيذ تلك الحملة باستخدام أحدث الأنوار الترويجية وأكثرها فعالية بالإنارة لطبيعة كل سوق.

وتم تشكيل لجنة عليا للتشجيع السياحي أصبحت تتكون من ٢٨ قيادة من أصحاب القرار والتغيرات النوعية المتخصصة في المجالات السياحية والاقتصادية والقانونية والمالية والرقابية والأعلام السياحية حتى تتواءم للجنة القدرة على دراسة كل العروض الترويجية التي تعرض عليها دراسة مستفيضة وبديقة ويحكم عمل اللجنة مبدا أساسي يود حول مراعاة أقصى درجات الترشيد والدراسة لتتأهل لكل العروض ومراعاة الأثر الاقتصادية والحاسمية والفنية والإدارية قبل اتخاذ أي قرار . وتسل أي عمل للجنة بموجباً من التعاون بين مختلف الوزارات والهيئات المختصة بالعمل السياحي في القطاعين الرسمي والخاص

من أبرز ثمار الجهود الترويجية المصرية خلال السنوات الماضية من عام ٩٤ وحتى الآن ونتيجة لحرص

بالعمل وانتهت معه ظاهرة موسمية السياحة . وكان الجهود التشجيعية السابقة عدة نتائج إيجابية مباشرة كما أن أبرزها هو ما تحقق من طفرة كبيرة على صعيد زيادة الحركة السياحية الواردة بما يوفق كل ماتحقق من إنجازات في تاريخ السياحة المصرية. ويجب ملاحظة أن مردود خطة التشجيع لإفلاس فقط بتطور الحركة السياحية الواردة وإنما أيضاً بما ثمره التفتحات السياحية من حصيلة النقد الأجنبي وصلت إلى ٢,٢ مليار دولار عام ٩٩/٩٨ ولذا للبيانات المنشورة من البنك المركزي المصري للتحفظ، والتأثير الإيجابي لذلك على تحسين ميزان المدفوعات وتخفيف أية ضغوط حقيقية على مصطنعة على العملات الأجنبية، وذلك بالإضافة إلى التأثيرات الاقتصادية الأخرى التي تمتد لتشمل مختلف القطاعات سواء بشكل مباشر من خلال الاتفاقيات الأتاري المصنوعة أو بشكل غير مباشر من خلال الدورات المتتالية للانفاق فمستدعة السياحة يرتبط بولائها بواج ٧٠ صناعة بخدمة محلية متكاملة وفي دراسة حديثة لمنظمة السياحة العالمية، فضلاً عن الاتفاق الذي لا يمتصب في الدخل السياحي رغم أنه نشاط سياحي بحت . والذي تبين أهم أشكاله في الإيرادات الناتجة من سفرهم واستثمارات الأجانب على طائرت المؤسسة الوطنية للطيران ورسوم التأمين للنحول لهم والاستثمارات الأجنبية المباشرة في مجال التنمية السياحية المصرية، ولتفاق المصريين القويين والعاملين في الخارج والذين يبدون الوطن وتصف هذه الزيارة على أنها سياحة ولذا لمنظمة السياحة العالمية ، والذي يختلف تماماً عن تحويلات العاملين في الخارج، وذلك بالإضافة إلى لعبه الشريوي الذي يتصله السائح وتشير إحدى الدراسات الاقتصادية

الموضوع الرئيسي : السياحة والسكان

اسم كاتب المقال : عصام رفعت

الموضوع الفرعي : في مصر : عام

رقم العدد : ١٦٤٠

المصدر : مجلة الأهرام الاقتصادية

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٦/١٢

السياحة والدخل القومي

عصام رفعت: لماذا لا تصبح السياحة هي المصدر الأول للدخل القومي المصري مثلما يحدث في كثير من بلاد العالم السياحية التي لا تتمتع بنفس عناصر الجذب السياحي المصري؟

●● الدكتور منوح البلقاوي، النقيب للسياح كمصدر من مصادر الدخل القومي: اود ان اوضح ان السياحة على المستوى الدولي تعد من الصناعات الرئيسية المولدة للدخل مع ما يترتب من ذلك من تصميم وضع ميزان المدفوعات عن طريق زيادة حصيلة الدولة من النقد الاجنبي فحسب عن قدرتها على توفير العديد من فرص العمل كما ان السياحة تمتاز جهود التنمية الاقتصادية بفتح مجالات جديدة للنشاط السياحي على المستوى القومي مما يدعم اقتصاديات الاقليم ككل بالإضافة الى ذلك فإنه لا توجد سفوف على نماء صناعة السياحة على العكس من الصناعات الأخرى وبنيهاها تحتل السياحة مركزاً متميزاً في الاقتصاد العالمي والسياحة للسفرة تتمتع بكل السمات المانعة فهي تحتل ما بين المرتبة الأولى والثانية بين مصادر الدخل القومي من العملات الأجنبية فحسباً عن أنها تساهم بنسبة تتراوح ما بين ١١ و ١٢ ٪ من الـ GDP الناتج المحلي الإجمالي، حيث يمثل الدخل السياحي المصري الى أكثر من ٤ مليارات دولار في عام ٩٩ وفق تقديرات البنك المركزي ، وتساهم الإيرادات السياحية بحوالي من ٢٥ - ٣٠ ٪ في سد الميزن في الميزان التجاري المصري، وقد حقق النشاط السياحي معدل نمو يفوق أضعاف المعدلات العالمية كما يفوق ضعف معدل النمو في الاقتصاد المصري العام حيث وصل معدل النمو في النشاط السياحي الى ١٦ ٪ خلال الفترة من ٩٢ - ١٩٩٩ وفي ظل توجه العالم نحو زيادة الصادرات تمتد السياحة صناعة تنموية تتمتع فيها مصر بقدرة تنافسية وميزة نسبية عالية ربما لا تتمتع بها في بقية صادراتنا السلعية أو الخدمية.

احتياجات القطاع السياحي

عصام رفعت: ما المشاكل التي تواجه القطاع وأساليب التصدي لها؟

●● وزير السياحة: يجب ان ندرك ان الحصاد الكبير الذي حققته السياحة المصرية والخاسر بالانقلاب من خمسة ملايين سائح يمثلون مختلف الجنسيات الأجنبية، بقى في نفس الوقت جرس انذار كئيل اذ من نية إليه فيبدو ما تشير اليه الظفرة الحالية في الحركة السياحية الوافدة من مؤشرات ايجابية قوى يقدر ما تطرح احتمالات التكمس او الاختناقات التي قد تؤدي الى نتائج عكسية وتحول دين تكرورية الزبارة لبلادنا اذا ما تلقا تقاسماً عن مواجهتها.

ومن ثم يقتضى الحفاظ على الظفرة التي تحققت في نهاية الألفية الماضية التحرك جدياً لتلبية مجموعة من الاحتياجات الضرورية والهامة حتى نكفل لاهل مصر نصيباً عادلاً من حركة السياحة العالمية وبخلافه الوزير بما يتوافق مع ما نتكلم من ثراء وتنوع وتحديث وتقدم في المنتج السياحي للمصري وتمثل تلك الاحتياجات فيما يلي:

التي لجرها المجالس العالي السياحة والسفر Wttc الى ان ٢٠٠٧ ٪ من لجمالي انفاق السياح الزائر الى مصر يظهر في شكل خسرات ومن ثم يمكن تقدير الحصيلة الضريبية الناتجة عن انفاق السياح فقط خلال العام المالي ٩٩/٩٨ بقرابة ٧٠ مليون دولار اي اكثر من ٢,٢ مليار جنيه مصري .

ولكافة الاستثمار للثلاثين السابفة وسعياً وراء زيادة نصيب مصر من حركة السياحة الدولية وعاداتها المتنامية في الألفية الجديدة، وضعت الوزارة خطة للتنشيط والترويج السياحي لعام ٢٠٠٠ تركز على ٤ محاور أساسية وهي:

■ تحقيق نمو مطرد في حجم الحركة السياحية الوافدة من الاسواق المستهدفة وكذا من الطاقة الفندقية المتاحة لتحقيق التوازن بين العرض والطلب بقدر ٨ ٪ سنوياً بالمقارنة بعام ٩٩ وترتفع نسبة النور في أعداد السائحين والطاقة الفندقية الى ١٢ ٪ بعد تنفيذ القرارات باللفة الحيوية والأجنبية التي تفصل السيد رئيس الجمهورية

بالصدورها في الاجتماع الذي عقد بتاريخ ٢٠ يناير الماضي والتي سوف يحقق تنفيذها الدقيق فترة كبيرة لهذه الصناعة الاقتصادية الهامة.

■ فتح مزيد من الاسواق الجديدة الواعدة الى جانب استمرار الجهود الترويجية في الاسواق التقليدية مع المقارنة على الشرائح السياحية ذات الدخل والليل الانفاقي المرتفع.

■ وتحقيق هذا الغرض يجري العمل في الترويج للانماط السياحية الجديدة مثل مسار العائلة المقدسة الذي يمثل إضافة جديدة للسياحة الدينية وسياحة المؤتمرات والمعارض الدولية والسياحة العلاجية والبيئية والصحراوية والرياضية مثل الجولف وسباق السيارات .

■ انشاء الاجنده السياحية المصرية بأحداث جديدة واستمرارية الترويج لها في الخارج مع التناقص الشديد بين المصائد السياحية، أصبح نجاح الدول في تحقيق الانتلاقة السياحية مرهونا الى حد كبير بفعاليات خطط

التشبيط السياحي كمنظومة متكاملة تركز على الرئي الواضحة لاهداف الترويج السياحي، والتفصيل الموضوعي للاسواق والشرائح السياحية المستهدفة، والتخطيط العلمي للموارد وعناصر التشبيط السياحي والترويج الجيد لادوات الترويجية بالمواصلة لطبيعة كل سوق والمتابعة والتقييم المستمر للمردد الاقتصادي لخطط التشبيط وهكذا فإن مايرده البعض من انه لم يتم ترويج وتدريب كاف بالخصائص المميزة للمنتج السياحي المصري، يكشف عن بعد صارخ من متابعه مايجرى ومن المؤكد ان ذلك لا يمكن ان يكون مصادراً عن الاتساد المصري للفرق السياحية، لان رئيسه ووفداه والفرد

الرئيسية اعضاء واتسوم منذ عام ٩٤ في اللجنة العليا للتنشيط والترويج والتسويق لمصر سياحياً ويعرفون تماماً حجم الجهد والتكلفة والدراسة الهلنية المحترفة التي يتم بها هذا الترويج الواسع.

الموضوع الرئيسي : اسم كاتب المقال : عصام رفعت

الموضوع الفرعي : في مصر : عام

رقم العدد : ١٦٤٠

المجلد : مجلة الأهرام الاقتصادية

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٦/١٢

وفي هذا الإطار يعد الارتقاء بالجودة - بالمعنى الشامل للمفهوم - في الخدمات السياحية والفندقية تحدياً تتبناها له وجرى من على تحقيقه حيث سيبدأ سريان اتفاقية تحرير التجارة في الخدمات «الجاتس» عام ٢٠٠٥ وبالتالي سيصبح من حق الشركات الفندقية وشركات السياحة والنقل الجوي المحلية العمل بحرية كاملة بموجب الاتفاقية فإذا لم يرتق مستوى الخدمات التي تقدمها فندائنا وشركائنا إلى القاييس العالمية فسيحدث انكماش

لشروعاتنا السياحية وربما انقار بعضها. لهذا يجب مراعاة ضرورة الحفاظ على البيئة فالتشاط السياحي هو أكثر الأنشطة صداقة للبيئة لأن المستثمر بين عناصر البيئة الطبيعية والثقافية فإذا مدحت إدارتها فسيكون هو الخاسر الأول ومع ذلك قد نحذر من الخطأ بين حماية البيئة من أجل كفاءة التنمية المستدامة والتعريف إلى حد المطالبة بحظر النشاط الانساني المؤثر على البيئة. ومن ثم يجب الوصول إلى نقطة التوازن الدخيلة بين ضرورات التنمية والتطوير بها ومستلزمات الحفاظ على البيئة من كبح للتنمية أو إدارتها للبيئة.

ولواجهة تحديات العولمة نسعى دائماً لمخاطبة شرائح جديدة من المستثمر واستيعاب أساليب وأفكار قادرة على التيسير والترويج السياحي، وأود أن أشير في هذا الصدد إلى ما حققته الأجندة السياحية المصرية التي تنبئها الوزارة من إضافة في هذا المجال كما نسعى إلى اجتذاب شرائح جديدة مثل نوى الاحتياجات الخاصة أو المسنين وإلى الشرائح المعزولة منها من قطاعات المستثمرين القاديين بفصل إقامات الضمان الاجتماعي في الدول الغنية.

وفي هذا الإطار فإن السياحة المصرية قد بلورت سبل التعامل مع هذه التحديات ومن بينها:

الاول: إعطاء الأولوية لقضية الجودة باعتبارها مفتاح

الوصول في المنافسة العالمية. وإدراكاً لأهمية عنصر الجودة فقد راعت وزارة السياحة في خطتها لخفض الأخطاء الجيدة العمل على تطوير وتكثيف الجهود والتمويل لمواجهة تنفيذ عدة مشروعات بدأت بالفعل - وتستهدف الارتقاء بالخدمات والوعي السياحي ومنها على سبيل المثال مشروع الارتقاء بمستوى العمالة السياحية، لأن العنصر البشري هو الركيزة الأساسية لذلك النشاط الانساني ويتم تنفيذ المشروع من خلال برامج تدريبية بالتعاون مع الاتحاد المصري للغرف السياحية والصندوق الاجتماعي بالأضافة إلى مشروع مارك كزل لتنمية الموارد البشرية في القطاع السياحي وتشمل هذه البرامج جميع الشرائح والمستويات الإدارية.

كما أن هناك مشروعاً للارتقاء بمستوى التعليم السياحي يجري تنفيذه بالتعاون مع وزارة التعليم والصحة المصرية لكتاب السياحة اللطيفة ويشمل تطوير المناهج الدراسية واستكمال تجهيزات المدارس الفندقية والسياحية. وتزويد فرض كافية للتدريب العملي لطلبة هذه المدارس ولتعداد التخصصات كما تم في هذا الصدد تنظيم دورات للتدريسين السياحيين، وعدة دورات لتنمية القدرات في اللغات الأجنبية. واستخدام تكنولوجيا المعلومات كإحدى الأدوات.

هذا وتسمى بشكل دائم الارتقاء بمستوى الخدمات السياحية ويشمل ذلك تنوع هذه الخدمات وتحسين جودتها ووضع السياسات المعبرة لللائحة لها وذلك في ظل احترام الحريات السوق والحرة الاقتصادية السائدة. كما أن لدينا مشروعاً قومياً كبيراً لتطوير تكنولوجيا المعلومات وذلك بإنشاء شبكة للخدمات والمعلومات المركزية في الوزارة مرتبطة بشركات فرعية مع الهيئات التابعة مع مراكز المعلومات في الاتحاد والغرف السياحية. مع ربط هذه الشبكة بشبكة المعلومات الدولية Internet وربط كل مكاتبنا السياحية في الخارج بشبكة المعلومات الرئيسية في القاهرة.

وجرى تنفيذ هذا المشروع بالتعاون مع مركز المعلومات

في الطلب فزيادة أعداد السائحين في الارتقاء بالبنية الأساسية للخدمات للمشروعات السياحية وخصمها النقل وشبكات المواصلات والاتصال.

تطوير للملاذ عامة وفقاً للوصل لمصر، لاسيما المطارات القائمة والجديدة وذلك التي تحتاج إلى توسعات وعمليات تطوير خاصة مطارات الشروق والقاهرة والأقصر وضرم الشيخ لواجهة أية اختناقات قد تهدد في حالة استمرارها بالإساسة لمصر السياحية.

لعمل على زيادة الحركة الجوية المثقلة للسائحين لمصر فالنسبة الأكبر من زائريها يفدون جواً. كفاءة الاستثمار لحالة الاستقرار والأمان السائدة والتي تعتبر شرطاً لازماً لاستمرار الانتماء السياحي. مواصلة الجهود الترويجية والتشجيعية الخارجية للخطوة بشكل علمي على النهر المطلق منذ عام ١٩٩٤ في إطار صيغة مشتركة بين القطاع السياحي الحكومي والخاص.

الحرص على جودة الخدمات المقدمة للسائحين والارتقاء بها (التدريب - التكنولوجيا - الرقابة على الجودة الشاملة) - والعمل على تنفيذ سياسة شمعيرة ملازمة في إطار البات السوق تحقق القيمة التنافسية وتجنب الهموم غير المرغوب، أو الارتقاء لحالة المعايير لتلك الاسعار.

تحقيق التنسيق والتعاون بين مختلف الوزارات والأجهزة المعنية في مجالات الترويجية والرقابة على المنشآت الفندقية والسياحية وتنفيذ برامج محددة للارتقاء بالوعي السياحي العام بين أفراد المجتمع ومختلف مستويات قياداته الإدارية.

وقد أصدر الرئيس مبارك العديد من القرارات والتوجيهات التي تلبي عدد كبيراً من احتياجات تلك الصناعة الواعدة، وسيكون تنفيذها القضاء على كثير من معوقات النشاط السياحي، فبالعمل السياحي المصرية جديدة باحتضانها فهي أمل مصر في اقتصاد أقوى وتزويد مئات الآلاف من فرص العمل لشباب مصر الشاغل الأول لرئيس الجمهورية ولكي تضمن صناعة السياحة استراتيجية مصر يحتاج ذلك إلى دعم وتميز من مختلف دوائر الخلفين واجهزة الإعلام وكافة قطاعات واتحادات المجتمع المدني فضلاً عن دور فعال لخطوط أجهزة الدولة للنهوض بالوعي السياحي وخلق سببهم حاضراً للسياحة وفي هذا الإطار هناك دور متقدم لأجهزة الدولة المصرية على المجتمع المدني، فبالا مبالغة لا يبرح زعيم مصري اعتمد السياحة مثل الرئيس حسني مبارك من خلال زياراته لخطوط المناطق السياحية وعقد مؤتمرات دولية في بعضهما ومناخاته الدولية لذلك للنشاط الاقتصادي الهام من لا يجب أن ننسى قراراته التوجيهية - بالمعنى الدقيق لكلمة - في اجتماع ٢٠ يناير الماضي. ويجب أن نؤكد جميعاً أنه مع دخول الألفية الثالثة ومايشهد من تحولات هامة قوامها التكتل والانتماء كمرحلة تمهيدية لمفهوم العولمة سواء على المستوى الاقتصادي أو السياسي أو الثقافي. ومع ما تنبؤه الأوساط العالمية من ازدهار لموسى للسياحة خلال القرن القادم فإن وزارة السياحة قد بلورت إكبارها للتعامل مع هذه المستجدات التي تطرح مجموعة من التحديات تتمثل في أن فكرة العولمة - وهي تختلف عن مصطلح العالمية - تتضمن في طبيعتها إدارة دقيقة اقتصادية استراتيجية وقائية للقطب الواحد الذي يسود حالياً على الساحة الدولية. وبالتالي فإن حق مشروع الدول النامية في العالم الثالث أن تدافع عن مصالحها وتبني إلى مخاطر المستقبل والأهم أن تستعد لمواجهة هذه التحديات من خلال التنمية المحلية والسعي للدخول في تكتلات إقليمية والارتقاء بنوعية الإنتاج وصقل ثقافته والسمي لتعظيم القدرة التنافسية اللازمة

الموضوع الرئيسي :	السياحة والسكان
الموضوع الفرعي :	في مصر : عام
المصدر :	مجلة الأهرام الاقتصادي
اسم كاتب المقال :	عصام رفعت
رقم العدد :	١٦٤٠
تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٦/١٢

السياحي يتم بشكل دوري تحديث موقبلع السياحة المصرية على شبكة الانترنت بعد أن تجاوز عدد صفحاتها عشرة آلاف صفحة.

ومن ناحية أخرى تواصل الوزارة العمل على نشر الوعي السياحي العام من خلال وسائل الإعلام الجماهيرية وبصفة خاصة التلفزيون للترقية بالسياح السياحيين السليمين، وتخلق مجتمع سياحي حاضرا للسياحة والحفاظ على البيئة وصيانة الموارد الطبيعية والثقافية بوصفها أساس قيام واستمرار وازدهار النشاط السياحي انطلاقا من مفهوم التنمية المتوازنة.

عزري أم عزري أيهما أجدر بالرعاية ؟

عصام رفعت: من هو السياح الأجدر بالرعاية والعناية، هل هو السياح الاجنبي أم السياح الغربي الذي ينطق كثيرا؟

● الدكتور ممدوح البلقاسي: دعنا نتفق على أن السياحة نشاط انساني دولي لا تعرف التفرقة بين

الجنسيات ومصر ترحب بالسياح من مختلف الثقافات واللغات والأعراف فمصر كانت دوما ارض التسامح والسلام والحرور، ولم يكن الشعب المصري على مر العصور معزولا عن الآخرين وإنما دائما يفتح المجال لهم، وكل ذلك اسهم في تشكيل الحضارة المصرية الواحدة متعددة الواجهات، هذا وتحتل المجموعة الأوروبية المرتبة الأولى في قائمة الدول المصدرة للسياحة لمصر، تليها في المرتبة الثانية المجموعة العربية وتقدم في ذلك المجموعتين بمهزون ترويجية مكثفة وتحرس على تقديم خدمات سياحية مناسبة من أجل زيادة الحركة الوافدة من كل سوق.

وبالنسبة للسياحة العربية البيئية تعدد ايد أنؤكد انها ضرورة حتمية ولابد من تضامن وتكامل كل الجهود لتعزيرها وتطويرها حيث يسهم ذلك اذا اضيف اليه الترويج العربي المشترك لجذب مزيد من حركة السياحة العالمية الى الاقليم العربي في تعزيز اقتصاديات السياحة العربية نفسها من جهة وفي حصول الدول العربية على حصة اكبر من حركة السياحة العالمية من جهة أخرى، كما أن السياحة البيئية العربية تسهم في تقوية الروابط العربية ثقافيا وحضاريا واجتماعيا واقتصاديا، فهي تشكل ٢٤٪ من حجم السياح المصرية في حين أن التجارة العربية البيئية تشكل ٩٪ فقط من حجم تجارة العرب وتنتقل الى المزيد لأن الاقليم العربي يقدم تكانسا سياحيا فريدا سواء من حيث الموروث الحضاري والثقافي والبيئي الفخم او من حيث التنوع الطبيعي والبيئي. ويمكن عدم التسويع بالغربة عند التنقل بين الدول العربية وانما جميعا مدخل ترحيب، وهو ما لا يتوافر لمناطق أخرى، وانطلاقا من أن السياحة هي أحد الروابط المهمة بين الشعوب العربية فقد رفعتنا في مصر هذا الشعار ونضع

السياحة للعربية على راس اولوياتنا والسائح العربي هو الاصل اقامة، والاكثر انفاقا وتتمنا مجموعة كبيرة جدا من التسهيلات سواء على مستوى المرافق وإنشاء بعض التسهيلات وتسهيل الدخول وتلك العقارات في مصر وتمتد العمارة في القرى السياحية التي تراعى اعتبارات الحميمة للأسرة العربية وتقاليدنا الراسخة وتلك كلها كانت مطلب من الاخرة العرب عندما يعمل لوقال سياحية زارت كثيرا من الدول العربية ويدون مبالغة فان مصر في بيت ومقعد الاشقاء العرب

محصولة السياحة

عصام رفعت: ما هي محصولة السياحة خلال العام الماضي من حيث عدد السياح ونسبة الإنفاق في الفنادق والقرى السياحية؟

● الدكتور ممدوح البلقاسي: حققت السياحة المصرية خلال عام ٩٩ طفرة كبيرة على صعيد الحركة الوافدة واليالي السياحية والنقل المتروك عليها،

وبمعدلات غير مسبوقه في كل تاريخ السياحة المصرية، حيث اقتربنا من خمسة ملايين سائح وأكثر من ٢١ مليون ليلة ومن للتسويق أن تعمل الحسابات السياحية إلى أربعة مليارات دولار وتلك جميعها بلا مبالغة ارقام قياسية لم يسبق تحقيقها، كما تنرق معدلات النمو في السياحة المصرية اضعاف المعدادات المناظرة على المستوى الدولي، وخلال شهر ديسمبر ٩٩ تحسيدا كان هناك تراجع في حركة السياحة والسفر العالمية، وبالنسبة لمصر رغم أن عدد السياح الوافدين جاء أقل من المستهدف إلا أن الحركة الوافدة خلال ذلك الشهر ترقوت على ما تحقق في الشهر المناظر في جميع السنوات السابقة باستثناء واحد

فقط هو عام ٩٦ ونسبة انخفاض معدودة في عدد السياح (٤٠,٢٪) تفوقها على مستوى الدول نسبة زيادة كبيرة في الليالي السياحية (+ ٢٨,٢٪) وبالنسبة لنسب الاندفاع الفئوي فقد شهدت في مختلف مناطق مصر السياحة ارتفاعا ملحوظا خلال شهر ديسمبر ٩٩ تجاوز في معظم تلك المناطق ما تحقق في الشهر المناظر من الأرقام السابقة وتراوحت نسب الإشغال بين ٨١٪ في البحر الأحمر و ٤٩٪ في الاسكندرية نظرا لطبيعة الموسم الشتوي، ويسمى للتوزيع المحدود خلال شهر ديسمبر الماضي مجموعة من الأسباب المنطقية بعضها دولي عام والبعض الآخر خاص بمصر فقط ومنها ما يلي:

● التحذيرات الانريكية، ذات الاعداء العالمية من عمليات ارباب دولي شاملة ما أدى الى اجماع العديد من السياح عن التقليل بصفة عامة خلال النصف الثاني من شهر ديسمبر.

● التطاير الدليل العامة الخاصة برفع اسعار الاقامة بصورة مبالغ فيها في الفنادق والبرامج السياحية على مستوى العالم بما في ذلك مصر المرتبطة بأعياد الميلاد وبداية القرن الجديد واللفية الثالثة.

● مشكلة التدفق في بعض لطاوارات المصرية والتي أصبحت ملحوظة في الفترة الأخيرة وتشير الى المشقة التي يتحملها السياح الوافدين والتي رصدها بعض من القوات التلفزيونية والقالات الصحفية العالمية. ومع ذلك فإن محصولة السياحة المصرية خلال العام الماضي العام الفاصل بين الفيتين من الزمان، تعد محصولة طيرة للغاية، مما يعد ختاماً جيداً لللفية الثانية، وتؤكد أن مصر أصبحت تمتلك صناعة سياحة حديثة ومتكاملة وراسخة الجذور، قد ترضى نتيجة تأثرها بأحداث خارجية عن ارادة القطاع السياحي، ولكنها أبداً لن تعود بل وتخرج من انجراس الى انجراس اكبر،

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد رياض
الموضوع الفرعى :	في مصر : عام	رقم العدد :	٤١٤٦٥
المصدر :	الانترنت	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٦/١٦

قضايا و آراء

الجمعة 13 من ربيع الأول ١٤٢١ هـ 16 يونيو 2000 السنة ١٢٤ العدد 1465

مقترح لحل مشكلات التكدس في القاهرة ومركزيتها

بقلم : د. محمد رياض

استاذ الجغرافيا بإداب عين شمس

الفرضية الواضحة

القاهرة الكبرى مدينة مكدسة بالسكان ومركزية الحكم وطبقات التاريخ، على مدي ألف عام، وهي فوق هذا مكدسة بكل أشكال الخدمات وكل أشكال الترفيه، وكل أشكال المؤسسات التعليمية والتدريبية والإعلامية والسياحية، وكل أشكال الهيئات الدولية الممثلة في مصر، وفيها يتركز الأحسن التنمى من البنية الأساسية من طرق وخطوط المياه والصرف الصحي والكهرباء والغاز الطبيعي والاتصالات المحلية والدولية والعالمية. كل ذلك في مساحة من الأرض لاتزيد كثيرا على نحو ألف كيلومتر مربع - أي ما لا يتجاوز جزء واحدا في الألف من مساحة مصر. في هذا الحيز المحدود يعيش نحو مليون شخص يزيدون بصفة مستمرة بالهجرة الدائمة من ريف مصر والهجرة 12 اليومية لأصحاب العمل والعاملين من وإلى القاهرة، لهذا فحركة الانتقال فيها فوق احمال الطرق التي لم تكن مبنية لهذا الكم المتزايد من الميارات العامة والخاصة، وبخاصة في مناطق مركزية مثل أحياء الوزارات (لاظوغي - القصر العيني والعباسية - مدينة نصر) والجامعات (عين شمس والقاهرة والأهرم والأمريكية) وتجارة الجملة منطقة القاهرة الفاطمية) وأسواق القاهرة الكبرى في وسط البلد وفي الأحياء الشرقية مصر الجديدة ومدينة نصر)، والغربية (الدقي والمهندسين والجيزة)، والجنوبية (المعادي وحولان). وهناك أيضا مناطق الانتاج الحرفي ونصف الآلي في الجمالية وباب الشعرية وبولاق والسيتية والخليفة والبساتين، ويمكن الافاضة ولكن المقام لايسمح.

حلول مقترحة

هناك ثلاثة حلول أساسية هي:

- 1 - نقل العاصمة السياسية الى مكان ما خارج القاهرة لتخفيف الضغط وعوامل الجذب، ولكنه حل لايرضي للجميع من حيث العلاقة العاطفية بين القاهرة ومصر والقاهرة والعالم العربي، والقاهرة بريق العالم، والقاهرة والتاريخ. وهو لايرضي الجهات المالية لما يقتضيه من أموال هائلة، يرغم الأموال الضخمة التي انفقت على تشاء المدن الجديدة، لكنها لم تؤد الى تخفيف الضغط على القاهرة، وأخيرا هو لا يرضي جميع العاملين في شتى أشكال الوزارات والادارات والهيئات والمؤسسات العامة والخاصة لما في القاهرة من أشكال حياة جيدة ونوعية متميزة وخدمات وتعليم وعلاج وترفيه... الخ.
- 2 - تقسيم القاهرة الكبرى الى عدة محافظات بدلا من محافظتين، بحيث تقتصر محافظة القاهرة على الأقسام الوسطى من باب الحديد الى السيدة زينب، ومن بولاق الى الأهرم، وتكون محافظة القاهرة الشمالية من أقسام تشمل شبرا الخيمة وجميع أقسام وأحياء شبرا والشرابية والزراوية الحمراء، ويمكن تسميتها محافظة شبرا، وتشمل محافظة القاهرة الجنوبية المنطقة من مصر القديمة والخليفة الى حولان والنيين، ويمكن تسميتها محافظة القساط - حولان أو القساط فقط، وتشمل محافظة شمال شرق القاهرة الأقسام من العباسية الى مدينة السلام المتمحورة حول طريق جسر السويس، ويمكن تسميتها محافظة أوون الاسم التاريخي لمدينة العلم في عين شمس، مثلها في ذلك مثل الأسماء التاريخية السابقة: القاهرة والفساط وشيبيلى إما محافظة شرق القاهرة فتشمل مصر

الموضوع الرئيسى :	السياحة والسكان	اسم كاتب المقال :	محمد رياض
الموضوع الفرعى :	في مصر : عام	رقم العدد :	٤١٤٦٥
المصدر :	الانترنت	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٦/١٦

الجديدة ومدينة نصر ومنشأة ناصر والامتداد للشرقي الي ما يسمى الآن القاهرة الجديدة التي تصلح اسما لهذه المحافظة، ويمثل تتكون محافظة الجيزة من محافظتين هما الجيزة التي تشمل المنطقة من النيل الي الهرم ومن المنيب الي الأورمان، وتشمل محافظة امباية الاقسام من بولاق للكرور الي الوراق ومن النيل غربا الي طريق الاسكندرية الصحراوي.

وهذا الحل غرضه الاساسي ليس زيادة الوظائف بتعدد المحافظات، ولما تمكن أجهزة كاد، المحافظات المقت حة م. حصر الادارة والتقاء، مع اقع محددة المساحة

ومتناسب السكان، فمحافظة القاهرة سوف تضم ثلاثة ارباع المليون شخص، وشبرا مليوناً وثلاثة ارباع المليون، والفسطاط مليوناً وثمانمائة ألف شخص، وأوون تصبح أكبر المحافظات عددا بنحو مليونين وثلاث المليون شخص، وتصبح محافظة القاهرة الجديدة أكبر المحافظات مساحة، تحسبا للامتدادات المدنية المستمرة حول الطريق الدائري في قطاعه الشرقي، لكنها حاليا تضم ٨٧٥ ألف شخص، وتضم محافظة الجيزة نحو المليون وامباية مليوناً وربع المليون.

وليس من المعقول أن تتعامل محافظة القاهرة الحالية مع ثمانية ملايين شخص ولن تتعامل محافظة الجيزة الحالية مع نحو مليونين ونصف المليون في مدينة الجيزة وحدها، فضلا عن سكان القرى والمدن في بقية أجزاء المحافظة، والمقصود بالتعامل هو حمل اعباء ومشكلات الحركة والانتقال وتحسين الطرق وامدادات الماء والكهرباء وتحسين الخدمات التعليمية والرعاية الصحية، وتنمية المناطق السكنية المتكاثرة واحلالها بخطط تنظم جديدة واشترائط بناء مناسبة، ومعالجة للمواقف المتأزمة في الأحياء العشوائية وما تنثيره من مشكلات اجتماعية واقتصادية وصحية وأمنية.

3- الحل الثالث الذي ربما كنت أكثر اليه ميلا، هو الإبقاء علي الأوضاع الحالية مع بعض التغيير في جاذبية التكدس والحركة والهجرة، وذلك باتباع وسيلة التخفيف الجزئي من الوزارات والادارات وتوزيعها علي بعض المدن المصرية من أجل تنمية تلك المدن أيضا. وهذا الحل يعتمد علي تفكيك المركزية المكانية للقاهرة وليس تخفيف المركزية المصرية المتشددة - وان كنا نأمل في ذلك أيضا. والكثير من دول العالم المتقدم تتجه هذا النهج لتخفيف الضغط السكاني وضغوط الحركة عن العواصم بشكل تسبي، ففي ألمانيا علي سبيل المثال تتوزع الوزارات بين برلين (الرئاسة - المستشارية - المجلسان النيابي والاتحادي - الخارجية - الداخلية - النقل..الخ)، وفي بون وزارات الدفاع والصحة والبيئة والتعليم والبحوث..الخ، البنك المركزي في فرانكفورت والمحكمة الدستورية العليا والمحكمة الاتحادية في كارلسرو، ومحكمة العمل في أرفورت وهينة المحاسبات في ميونيخ..الخ.

ويقتضي هذا المبدأ التنظيمي لذا أقر توزيع الوزارات والادارات - علي سبيل المثال وليس الحصر - علي النحو الآتي:

القاهرة: تختص بمقر رئاسة الجمهورية والمجالس التشريعية ورئاسة الحكومة وعدد من الوزارات كالدخالية والخارجية والاتصالات والتعليم والطيران والمحكمة الدستورية العليا والبنك المركزي وجهاز المحاسبات.

6 أكتوبر: وزارة البحث العلمي، وزارة الإعلام.

الاسكندرية - برج العرب: الجمارك والنقل البحري والتجارة الخارجية والاقتصاد. طنطا: النقل الحديدي والشنون الاجتماعية وجهاز التنظيم والإدارة.

السادات: وزارة الزراعة والاستصلاح الزراعي.

المنصورة: العمل والجهاز المركزي للإحصاء.

المحلة: وزارة الصناعة.

المويس: وزارة البترول والمناجم.

اسيوط الجديدة: محكمة الجنابات العليا، وزارة العدل، مصنعة الشهر العقاري.

بني سويف الجديدة: الجهاز المركزي للمحاسبات، وزارة المالية، الضرائب.

ابو اسطة غرب (علي الطريق الصحراوي للصعيد): وزارة الدفاع.

مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	محمد رياض
الموضوع الفرعي :	في مصر : عام	رقم العدد :	٤١٤٦٥
المصدر :	الانترنت	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٦/١٦

الأقصر: وزارة السياحة.

قنا: وزارة «الاسكان» والتعمير.

الغردقة: وزارة شئون البيئة.

أسوان: وزارة الطاقة الكهربائية، وزارة الري.

إن تركز الوزارات والادارات في القاهرة كانت ضرورة تملئها مقتضيات القرب المكاني نتيجة شكل المواصلات والاتصالات الماضية. ومع ضيق المكان المركزي للحكومة في لاطو علي حدثت هجرة لبعض الوزارات المستجدة أو الوزارات التي تقسمت الي عدة أجهزة ووزارات، الي مناطق بعيدة عن القلب الوزاري القديم في اتجاه العباسية ومدينة نصر وفي اتجاه امبابه والجيزة. وهذه الهجرة في حد ذاتها مؤشر ودليل علي إمكانية بثرة الوزارات والادارات علي مسافات متباعدة ومع ذلك لا تخل بالأداء الوظيفي المطلوب.

واليوم، ونحن نملك وسائل اتصال لم تكن متوافرة من قبل، وعلي رأسها اتصالات شبكات الحاسب الآلي والبريد الإلكتروني والفاكس، أصبح بالإمكان عمل الوزارات عن بعد مثل الاستشعار عن بعد، فلا خوف إذن علي المركزية والرقابة علي حسن الأداء.

علي ان ذلك يقتضي تقنية جديدة في استخراج المعاملات بدلا من ضرورة التوفيعات وخاتم النسر وحضور المتسلم بنفسه، وسيلاحته بين المكاتب والطوابق والكثير من الدورة الورقية والبيروقراطية، لحل ذلك لا تجهز كل أجهزة الكمبيوتر بإصدار المعاملات، وانما جهاز واحد في الادارة هو الذي يصدرها وعلي ورق به علامة مالية لشعار النسر، وبالتالي يمكن التحكم بنسبة عالية من الدقة في صحة هذه الاصدارات بدلا من تلال القضايا في المحاكم المختلفة.

ويقتضي هذا أيضا أن تكون للوزارات والادارات في القاهرة والمدن الأخرى مكاتب اتصال متعددة علي نسق مكاتب وزارة الخارجية المنتشرة في أنحاء القاهرة وعواصم المحافظات، يقدم الطالب طلبه ويمكن أن يحصل علي مبالغاه في مدة يوم أو أكثر حسب نوع الطلب وما يقتضيه من إجراءات بحثية.

وكذلك يقتضي تحديد موعد ثابت لاجتماع مجلس الوزراء مرة كل أسبوعين أو كل شهر حتي يكون هناك تفرغ كامل لشئون الوزارات، مع وجود مكتب للوزير في القاهرة لمباشرة الأعمال المشتركة مع وزارات مختلفة، وفي الوقت نفسه يكون هناك وكيل دائم للوزارة للتنفيذ العملي لم سياسة الوزارة.

..

مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسى :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	محمد رياض
الموضوع الفرعى :	في مصر : عام	رقم العدد :	٤١٤٦٥
المصدر :	الانترنت	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٦/١٦

وأخيرا يقتضى هذا برمجة الملفات وتدريب الموظفين علي هذا النوع من العمل الالكتروني، والتدريب ليس عملية شاقة، ففي خلال نصف سنة أمكن للبنوك التعامل مع السحب والإيداع في أقل من دقيقة زمن. أما برمجة الملفات فهي العمل الأصعب، ولكن لاشك أن هناك برامج جاهزة كل منها يستوعب احتياج وزارة أو إدارة، مع إمكانية تطويع البرمجة حسب مواصفات العمل في وزارة أو هيئة أو إدارة.

وكل هذه أشياء ليست موجودة، بل هي قائمة تستخدمها وزارات عدة مثل الداخلية وأجهزتها كالجوازات والرقابة أو الري أو المحافظات، فضلا عن البنوك، وفي كل وزارة ومعهد وجامعة وحدة كمبيوتر علي الأقل، وفي الكثير منها ما يسمى وحدة نظم المعلومات الجغرافية سواء بالاسم أو بالفعل.

ما أحتاجنا الي النظر مليا في هذه المقترحات التي هي عبارة عن مؤشرات إطار عملي للحكومة المصرية يمكن صقله وتحليله بواسطة المختصين من أجل:

(1) أن نواكب مقتضيات الأمور والتوازن بين هينات تستخدم تكنولوجيا الاتصال وهينات أخرى تسير علي نمط كاتب الدوبيا الذي كان سائدا في القرن الماضي وما زالت له ذبول في هينات ووزارات مختلفة.

(2) إحداث الخلخلة المطلوبة في التكنس الإداري والحكومي في القاهرة من ناحية، والمساعدة علي تنمية المدن المصرية خاصة الجديدة، بدلا من وقوعها دائما في ظل الحكومة للقاهرة في القاهرة.

(3) تنفيذ هذا الاقتراح الثالث سوف يتم بالتدريج حتي ننبين أوجه الصلاحية وننقادي أخطاء تنفيذية قد تسبب مضیعة لحقوق الناس.

الموضوع الرئيسى :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	على رافت
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العدد :	٤١٤٦٥
المصدر :	الانترنت	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٦/١٦

قضايا و آراء

الجمعة 13 من ربيع الأول ١٤٢١ هـ 16 يونيو 2000 السنة ١٢٤ - قعد 41465

النسيج العمراني قبل العمارة
بقلم : د. علي رافت
استاذ العمارة - جامعة القاهرة

ما يجري «في» النسيج العمراني للقاهرة الكبرى يعد تشويها على مستويات وأشكال مختلفة، فبالنسبة لقاهرة المعز يجري بناء عمارات عالية بالوان مزركشة «في» مناطق تاريخية - كما جرى إقامة الكباري العلوية الحديدية بنسيج غريب تماما عن النسيج المساند «في» المنطقة وهو الإسلامي المملوكي الحجري والمحال التجارية داخل المبان وعلى الأرصفة التي اختلفت منها الأشجار كما حدثت امدادات من مباني جاهزة حديثة كأدوار عليا لمبان كلاسيكية تقليدية قديمة. هذا التغيير حدث أيضا «في» أحياء جاردن سيتي والزمالك والعباسية والمعادي التي كانت تتمتع بنسب عالية من الحدائق وكثافة سكانية قليلة مع غنى كبير «في» النواحي الجمالية. كما تتميز القاهرة بشواطئ طويلة علي نهر النيل - هذه الشواطئ تم تطويرها والمحافظة عليها «في» منطقة الكورنيش الشرقي وعلى الشاطئ الغربي من حديقة الأندلس إلى كوبري أبو العلا متاحة أياها نسيجا مريحا من ساحات للتمشية والجلوس الخارجي. وقد تم عبور هذه المصاحبة الغربية بكباري لمراكب ثابتة لكازينوهات ومطاعم فاخرة. تمت «في» هذا الجزء المحافظة على متعة السير والجلوس على النيل. هذه المتعة فقدت تماما علي شاطئ النيل بالجيزة، حيث تنقشر النوادي والمراكب مباشرة علي النيل ضاربة بعرض الحائط ضرورة ألا يرتفع أي سور مقلد عن مستوى الرصيف بأكثر من متر، حتى يتيح للمارة فرصة للتمتع بؤية النيل بقساعه كاملا للشاطئ الآخر وما يجري «في» طوله من أنشطة بحرية ورياضية كما حدث تشويه بصري وسمعي بالحفلات الصاخبة التي تجري «في» هذه النوادي لترزعج سكان المباني المطلة عليها لأخر ساعات الليل.

ومثل تلك المخالفات من الأمور التي يبرأ فن العمارة بمفرده من هذه الممنولية ليعضها علي نطاق أوسع من مجرد مبني جميل أو قبيح. إذ أن المشكلة تتوقف أكثر علي محدثات أوسع من مجرد مبني أو مدخل أو بلكونة أو عمود ولكنها تجربة متكاملة لشوارع أو حي أو شاطئ أو نيل أو بحر لمدينة أو قرية تراها سائرا علي قدميك أو «في» سيارة أو حتي هابطا من طائرة ولكل من هذا الطريق زمنه وبالتالي تأثيره من تنابعات تجربة بصرية «عاطفية» فكرية.

التناسق «في» النسيج العمراني لا يأتي إلا بالتجانس الاجتماعي بالنسبة للحي أو الشارع بمعنى ألا تختلط «الفيلات» مع العمارات أو تهدم «فيلا» لتحل محلها عمارات ولتحصر «فيلا» لم تهدم بينها. وهذا يتم أيضا بالوعي الاجتماعي لأهل الحي بمسئوليتهم الجماعية مع رجال السلطة «في» المحافظة علي الطريق واشغالاته ومخالفاته البنائية.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	على رافت
الموضوع الفرعى :	فى مصر : عام	رقم العدد :	٤١٤٦٥
المصدر :	الانترنت	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٦/١٦

بالنسبة للحكومة فهي مطالبة بالاستقرار ««في»» القوانين وعدم التذبذب بينها بحيث لا يصدر كما حدث فعلا اثنا عشر قانونا لتنظيم أعمال البناء ««في»» ربع القرن الأخير. وكل قانون يصرح بارتفاع خاص للمباني بالنسبة لعروض الشوارع وتتذبذب هذه الارتفاعات بين واحد وثلاث، وواحد ونصف عرض الشارع أو الاستثناء بالارتفاعات بقانون المحجوم لتظهر الأبراج. وعلى الحكومة ألا تكيل بمكاييل متعارضة متعاقبة ففترت المباني الحكومية أو الأهلية تخالف ««في»» الارتفاعات كما حدث ««في»» مدينة نصر ««ومصر»» الجديدة والمهندسين ثم فجأة تطالب بهدم ما تم ««تنفيذه»» تحت أعين وبصر الحكومة.

المستثمر عليه ألا ينظر إلى مصلحته القريبة مضحيا بالمصلحتين العامة والخاصة على المدى الطويل، فبناء القصور بنسيج ««الفيلات»» الصغيرة متلاصقة لا يبيع القصور ولا حتى يبيعها بثمن ««الفيلات»» ولكل مستوى اجتماعي نوع سكني ذو نسيج خاص، فالقصور والأبراج يجب أن تكون متباعدة والعمارات قد تتباعد أو تتلاصق.

الإسكانية أو ««في»» أي قرية ««مصرية»» - نعم عليه أن يحترم طابع النسيج ««في»» هذا الحيز القوي القائم شرقيا كان أم غربيا أو قرويا. حيا كان أم شارعاً أو حرما جامعا ومجمعا ««ثقافيا»» أو صحيا، قصر العيني مثلا عليه أن يكبح جماح إبداعه قابلا للحيز المحيط كغلاف خارجي ومطور للدواخل حسب ما يراه وينطلبه الوضع التنفاسي حسب آخر تطور تكنولوجي.

العالم كله قد قبل الاندواج بين الواجهات القديمة السائدة ««في»» الأحياء التاريخية والتي حرم لمسها بأي تغيير - وبين التطوير للدواخل التي يبدع ««فيها»» المعماري أيضا إبداع. أصبحنا نرى ««في»» الخارج واجهات قديمة مصلوبة ويجري العمل خلفها ««في»» ميني جديد ليلتصق بالواجهة القديمة التي يستحيل تغييرها أو تعديلها. وإذا كان ذلك الحال مع المباني القديمة فحدث ولا حرج على احترام المبنى المهم تاريخيا كان أو عصريا ذا دور مهم مثلا ««في»» تطور العمارة أو شغلته شخصية مهمة أو شاهد حوادث سياسية أم فنية مهمة كبيت موتزار ««في»» فيينا أو أم كلثوم ««في»» طماي الزهايرة. وبإحسنة على مسكنها ««في»» الزمالك الذي هدم وحلت محله عمارة تجارية ولو حوفظ عليه لخلدنا بها شخصيتين مهمتين الأولى المالكة وهي أم كلثوم والثانية المصمم المبدع وهو استاذ ورئيس قسم العمارة جامعة القاهرة علي لبيب جبر أبو العمارة والتعليل المعماري ««في»» ««مصر»».

موضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	عبد الرحمن عقل
توضيح الفرعي :	في مصر : عام	رقم العدد :	٤١٤٩٩
مصدر :	الأهرام	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٧/٢٠

الناس والاقتصاد

أثر السياحة يفوق

البيانات المتداولة عنها

للركز المصري للدراسات الاقتصادية يعد سلسلة «أراء في السياسات الاقتصادية» وتتناول هذه الدراسات موضوعات الساعة بتحليل لبياد هذه الموضوعات وتقديم مقترحات بشأنها. ويصدر من المركز دراسة قيمة عن الأثر الحقيقي لقطاع السياحة على الاقتصاد المصري.

والشكلا الأساسية التي تتجه إليها هذه الدراسة هي استخدام الطرق المختلفة لقياس المساهمة الحقيقية لقطاع السياحة وليس مجرد معرفة عدد التلاميذ السياحية والدخل السياحي، مبهمة المعرفة وهذا القياس قليل يوزن إلى نتيجة مصلية تتمثل في ضلعة مساهمة قطاع السياحة في الاقتصاد المصري.

ويقدم توصيل الدراسة إلى نتائج مختلفة تماماً عما نعرفه وذلك باستخدامها الحسابات المفصلة والدقيقة لاتفاق الساتمن «الأجانب حيث تبين أن تأثير هذا الاتفاق يفوق نسبة ١١٪ من الناتج القومي، وهي النسبة السائدة للتميز عن مساهمة هذا القطاع، بما يزيد على الضعف، كما تشير إلى أن الأثر المباشر لاتفاق الساتمن الأجانب على إجمالي الطلب وصل إلى حوالي ٦٠ مليار دولار عام ١٩٩٩، وهو ما يمثل ٤٪ من الناتج المحلي الإجمالي.

ويرجع السبب الرئيسي في التفات بين الرقمين إلى أن أسلوب الأثر الاقتصادي المطبق في الدراسة يطبق جميع بنود اتفاق الساتمن الأجنبي، ولا يقتصر على الاتفاق على الطعام والفنادق والذي لا يتعدى ٢٠٪ إلى ٤٠٪ من إجمالي الاتفاق، ومن ثم فإن حصص مساهمة قطاع السياحة في نشاطات الفنادق والطعام يفوق تأثير ما بين ٦٠٪ و ٧٧٪ من إجمالي الاتفاق والذي يتجه مباشرة إلى قطاعات أخرى غير الطعام والفنادق.

وفي جانب الأثر المباشر لاتفاق الساتمن الأجانب تقوم دراسة الأثر المباشرة وغير المباشر لاتفاق الساتمن الأجانب في عام ١٩٩٩ بحوالي ٩٠٦ مليار دولار، وهو ما يوازي ١١.٦٪ من إجمالي الناتج المحلي لنفس العام، وبما أن نسبة القيمة المضافة إلى الطلب الإجمالي في الاقتصاد تقدر بحوالي ٢٨٪ فإن الأثر الإجمالي الصافي على القيمة المضافة يقدر بحوالي ٧٠٪ من الناتج المحلي الإجمالي، وعلى ذلك فإن تأثير العلاقات التجارية لاتفاق الساتمن يفوق بدوره كبيرة الأثر المباشر على الاقتصاد سواء من منظور الأثر أو صافي القيمة المضافة.

أما بالنسبة للمعالة فإن الدراسة تقدر أن لاتفاق الساتمن الأجانب قد تسهم في توليد ١٠٢ مليون فرصة عمل في الأنشطة الاقتصادية المختلفة، وترتفع هذه المساهمة إلى ٢٠٧ مليون فرصة عمل، إذا ما أضفنا الأثر غير المباشر لهذا الاتفاق، وعلى ذلك فإن نسبة الأثر المباشر لاتفاق الساتمن تصل إلى ٧٪ من إجمالي المعالة، وترتفع هذه النسبة في حوالي ١٥٪ من إجمالي معالة ١٩٩٩/٩٨ إذا أخذنا الأثر الإجمالي في الاعتبار.

أساليب القياس والتحليل التي استخدمها المركز تبين الأثر الحقيقي الهامية لقطاع السياحة على الاقتصاد المصري.

عبد الرحمن عقل

فی مصر : مستقبلها

السياحة والإسكان

فى مصر: مستقبلها

م	عنوان المقال	كاتب المقال	المصدر	العدد	التاريخ	الصفحة
١	النهضة السياحية من اين تبدأ	زينب ابراهيم	الأهرام الاقتصادي	١٦٢١	٢٠٠٠/١/٢١	٦٢
٢	مصر تضع خططاً متقدمة لدعم السياحة	الجللة	"مجلة" الحوادث	٢٢٥٥	٢٠٠٠/١/٢٧	٦٤
٣	السياحة تقود فاطرة التنمية فى الجنوب	مصطفى خلاف	العالم اليوم	٢٨٢٠	٢٠٠٠/٥/٦	٦٨

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	زينب ابراهيم
الموضوع الفرعى :	في مصر : مستقبلها	رقم العدد :	١٦٢١
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/٢١

النهضة السياحية

من أين تبدأ



الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	زينب إبراهيم
الموضوع الفرعي :	في مصر : مستقبلها	رقم العدد :	١٦٢١
المصدر :	مجلة الاحرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/٢١

القومي حيث يوجد ٧٠ صناعة وخدمة مغذية ومكملة للسياحة حسب دراسة حديثة لـ WTO وأشار الدكتور مدوح البلتاجي الى اننا نؤرخ لبدء صناعة عميرة للسياحة في مصر بعام ١٩٨٢ لتواكب مع ولاية الرئيس مبارك . حيث بدأ استقرار السلام فلا سياحة بدون سلام، بجانب بداية الخطط الخمسية المتتالية مع التركيز - كإدارة - علي البنية الأساسية . وانتهاء عزلة سيناء والبحر الأحمر للتحول من ساحات للدفاع الوطني المشروع الي مراكز تنمية نشطة . وقد بدأت لأول مرة عملية إثراء وتنويع المنتج السياحي بإضافة سياحة المنتجات البحرية الي جانب سياحة الآثار ، كما تولت عمليات التنويع لتشمل كذلك سياحة التفرات الدولية والحوافز والسفاري في الصحاري والسياحة العلاجية والبيئية والأجندة السياحية المصرية . ومع تنويع إثراء المنتج السياحي امكن جذب شرائح

اكثر الصناعات توافقا مع المستجدات الاقتصادية الدولية (العولة): تحرير التجارة والخدمات ، كما انها اكثرها تعظيما للمزايا النسبية والتنافسية لمصر ، فالسياحة صناعة ديناميكية متسارعة للنمو حيث بلغ متوسط النمو السنوي للحركة الواردة من عام ٨٢ الي عام ٩٩/٩٧/٩٨

السياحة : صناعة خدمية تصديرية بالدرجة الاولى حيث تساهم في زيادة الدخل القومي من العملات الأجنبية بجانب استهلاك السائحين للمنتجات السلعية والخدمات في الداخل ، بالإضافة الي انها صناعة كثيفة العمل فالمجرة الواحدة توفر ٢,٣ فرصة عمل في الأنشطة الفنية . كما انها صناعة داعمة للتنمية للمكانية الممتدة حيث اضافت ارضا الي مساحة العمور المصري من المدن والمراكز للمكاملة خارج الوادي وهي ايضا صناعة ذات علاقات ارتباطية وتضابكية قوية مع قطاعات الاقتصاد

اوسع من السائحين وتحقيق تكرارية الزيارة بالإضافة الي أنه ومع الإصلاح والتحرير الاقتصاد توفرت المناخ والاطر التشريعية والتنظيمية المواتية لجذب الاستثمارات للتقنية السياحية . وأصبح أنه من خلال تنويع الاسواق العالمية للمصدرة للسياحة لمصر وتنفيذ خطة علمية للترويج والتسويق الدولي : تحسنت الطفرة السياحية التي من أهم مؤشراتنا:

- ارتفاع متوسط معدل النمو السنوي لاعداد الزائرين خلال الفترة من ١٩٨٢ - ١٩٩٩ بنسبة ٩,٧٪ حيث ارتفع عدد الزائرين من مليون زائر في عام ١٩٨٢ الي ٤ ملايين و ٨٠٠ ألف زائر في عام ١٩٩٩ .

- ارتفاع متوسط معدل النمو السنوي لاعداد الليالي السياحية خلال نفس الفترة بنسبة ٧,٦٪ حيث كان ٩ ملايين ليلة سياحية ارتفعت الي ٣١ مليون ليلة سياحية

- بالنسبة للإيرادات السياحية .. ارتفع متوسط معدل النمو السنوي خلال الفترة من ٨٢ - ١٩٩٩ بنسبة ١٦,٢٪ ، حيث كانت ٣٠٠ مليون دولار ارتفعت الي ٤٠٠ مليون دولار .

وقد اشار وزير السياحة الي ان هذا الرقم تقديري . - ارتفاع متوسط معدل النمو السنوي للطاقة الايوانية خلال نفس الفترة حيث كانت ١٨٩٠٠ غرف في عام ٨٢ ارتفعت الي ٩٢٨٠٠ الف غرفة .

وبالنسبة لتوزيع الطاقة الفندقية العاملة بالمناطق الرئيسية فقد بلغ اقتصاما في البحر الاحمر بمعدل ٢٢,٦٠٠ لف غرفة ثلثها القاهرة الكبرى بمعدل ١٩,٣٠٠ الف غرفة ، ثم جنوب سيناء ١٨,٢٠٠ غرفة .

وبالنسبة للموضع الحالي بصناعة السياحة قال الدكتور مدوح البلتاجي تمت زيادة حصيلة الاقتصاد القومي من العملات الأجنبية بمعدل ٤ مليارات دولار كما زادت

الأهمية النسبية للسياحة في توليد العملات الأجنبية بنسبة مساهمة ٢٥٪ وتحتل ما بين المركزين الاول والثاني ، - موجبة العجز في الميزان التجاري حيث بلغت نسبتهما تغطية ما بين ٢٥٪ و ٢٠٪ من العجز .

توفير فرص عمل جديدة بلغت ٢,٣ مليون فرصة عمل مباشرة وغير مباشرة .

للمساهمة في الناتج المحلي الإجمالي بنسبة ١١٪ و ١٢٪ بفعل مضاعف الاتفاق .

للمساهمة في إيرادات الخزنة العامة من الضرائب والرسوم بما يرو علي ٣٢٠٠ مليون جنيه .

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان
الموضوع الفرعي :	في مصر : مستقبلها
المصدر :	مجلة الأهرام الاقتصادي
رقم المقال :	اسم كاتب المقال : زيب ابراهيم
رقم العدد :	١٦٢١
تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/٢١

الخطط المستقبلية

وأشار الدكتور مدوح البلتاجي للخطط المستقبلية لعام ٢٠٠٠ - ٢٠٠٥ فقال :
عدد الزائرين عام ٢٠٠٠ - ٥ ملايين و ٤٠٠ ألف فرد
عدد الزائرين عام ٢٠٠٥ - ٩ ملايين و ٥٠٠ ألف فرد
عدد الليالي السياحية عام ٢٠٠٠ - ٢٥ مليون و ٢٠٠ ألف ليلة
عدد الليالي السياحية عام ٢٠٠٥ - ٦٦ مليون و ٥٠٠ ألف ليلة
عدد الإيرادات السياحية عام ٢٠٠٠ - ٤ مليارات و ٦٠٠ مليون دولار

عدد الإيرادات السياحية عام ٢٠٠٥ - عشرة مليارات دولار
الطاقة الإيرانية عام ٢٠٠٠ - ١٠٥ ألف غرفة
الطاقة الإيرانية عام ٢٠٠٥ - ١٨٦ ألف غرفة
وبالنسبة للبرامج الداعمة للتنمية السياحية قال الدكتور مدوح البلتاجي

في مجال تطوير خدمات النقل البري

ربط مناطق التنمية السياحية الحالية والمستقبلية بشبكة حديثة للنطق
شبكة الطرق المطلوبة:
أولى عاجلة :
طريق مرسى علم - ادفو
طريق القصير قفط
في المدى المتوسط :
طريق السويس - مرسى علم (توسعه امتداد الطريق من الزعفرانة حتى مرسى علم)
طريق النخيلة - الفيوم
طريق العريش - بنيس - أسوان
في مجال تطوير السياحة النيلية:
الوقف الراهن : ٢٩ فندقاً بطاقة ١٢٣٠٠ غرفة تم إيقاف منح تراخيص جديدة رغم أن الطاقة لأكليسيه السدوح بها ٤٠٠ فندق نظراً لقصور المراسي الحالية
مخاطر الوضع الحالي : التكدس - التلوث البيئي - الحريق - أمن السائحون

في مجال التوسع والارتقاء بخدمات النقل

- الاسراع بتوسيع وتطوير المطارات الحالية وخدماتها في المناطق السياحية الرئيسية وعلى رأسها الفرقة - القاهرة - شرم الشيخ - الأقصر - تطوير مطار سيوة لمواجهة توفيقعات النمو المستقبلية للصحة السياحية في الساحل الشمالي الغربي وعقبة الصحراوي - التجهيز بإنشاء مطارات جديدة في المناطق ذات الكثافة العالية حالياً خاصة مطار جبل الزيت (٥٥ كم شمال الفرقة) ، أو الموقع المقترح من محافظ البحر الأحمر حوالي ٤٠ - ٢٥ كم جنوب مطار الفرقة (العالي) ومطار داخلي بدمب (بعد الاستقرار هلي الورق للملأ) ومطار بالعين السخنة (علي مضيق جنوب الميأ ١٠ - ١٥ كم - محل دراسة حالياً) - للساحل بالطيران الآتني لتنظيم لجميع مطارات مصر السياحية (دون خصم تلك من حصص من مطار القاهرة)

- زيادة طاقة الطيران الداخلي أي السماح للطيران الوطني الخاص بتسيير رحلات داخلية منتظمة - تنوع مصادر الخدمات بالمطارات بمعنى السماح لشركات خدمات أرضية جديدة وتطوير الادارة والخدمات المقدمة في المطارات للوصول بها الي العالمية - تشجيع حركة الطيران العالي المنتظم والعارض من جميع المناطق السياحية الرئيسية والأاعدة الي كل مطارات الجمهورية (مع مراعاة قواعد تسيير الطيران العارض بالنسبة لمطار القاهرة)

وفي نهاية اللقاء طلب اعضاء الاتحاد المصري للغرف السياحية عدة مطالب منها : مطالبة السيد منير غير من ضرورة العمل علي زيادة جني أعداد كبيرة من رجال الأعمال للعمل في مجال السياحة من خلال تخفيض سعر الفائدة بنسبة ١٪ والتي تصل في مصر الي ما بين ١٢٪ و ١٤٪ في حين أن إسبانيا والبرتغال وفرنسا تقدم الأرض لرجال الأعمال بنسبة ٢٪ فقط ولذلك اقترح تخفيض سعر الفائدة علي القروض المقدمة لاستثمارات السياحية والمعلن من البنك المركزي بنسبة ١٪

وقد رد وزير السياحة فقال : قطاع السياحة أكثر لقطاعات التي يساهم في زيادة جني أعداد كبيرة من رجال الأعمال والمستثمرين وخاصة في المناطق السياحية الجديدة كما يبلغ عدد الشركات المساهمة في المشروعات السياحية الجديدة وخاصة في مجال الخدمات التي مستثمر - وبالنسبة لاقتراح تخفيض سعر الفائدة قال وزير السياحة: البنك هو الذي يحدد سعر الفائدة وليس الحكومة وسوف نبحث هذا الاقتراح مع وزير الاقتصاد والبنوك ■ ■

المطلوب :

- تنفيذ خطة الوزارة في التوسع في إنشاء المراسي الجديدة - إعادة تشغيل مرسى اسنا كما كان (لمدة ٢٤ ساعة) - الاسراع بإنجاز المرسى الجديد شرق اسنا - بحث امكانية تنفيذ تفرعة بإسنا مائلة لتفريغ مرسى نجع حمادى - توحيد جهات التراخيص في لبنان مشتركة بالتعاون مع ممثلي جهة الرقابة علي السياحة النيلية وتطويرها

في مجال تطوير السياحة البحرية والماريانا:
- لتتمة دخل الموانئ البحرية وقناة السويس والماريانا - وزيادة التدفقات السياحية وبغتها

● جعل الرسوم ومقابل الخدمات منافسة مع مثيلاتها في موانئ المنطقة

● توحيد الجهات المتعددة في لجنة مشتركة تمثل فيها تلك الجهات يتم حالياً أعداد دراسة تفصيلية ومقارنة تقديم مجلس الوزراء

في مجال الارتقاء البيئي :
التركيز علي النظافة والتجميل في المراكز السياحية المهمة مع أولوية خاصة لمدينة القاهرة بوصفها بوابة السياحة الدولية الوافدة لمصر - وأكد وزير السياحة أن أهم عناصر نجاح النهضة السياحية الكبرى هو التنسيق بين جميع أجهزة الحكومة من خلال :

- تسهيل دور المجلس الاعلى للسياحة، وتوحيد الاشراف علي المنشآت الفندقية والمضيحية بواسطة لجان مشتركة تتعاون مع الجهة المختصة

السياحة قاطرة التنمية

وإن أكد السيد احمد الغريسي رئيس الاتحاد المصري للغرف السياحية : أن السياحة هي قاطرة التنمية لأن معدلات النمو بها غير مسبوقة ففي ظل الجهود المبذولة في السنوات الأخيرة أصبحت السياحة هي الرائد

الموضوع الرئيسى :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	المجلة
الموضوع الفرعى :	في مصر : مستقبلها	رقم العدد :	٢٢٥٥
المصدر :	مجلة الحوادث	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/٢٧

إهداء

بعد نجاح الاحتفالات بالآلفية الجديدة

مصر تصنع خططاً متقدمة لدعم السياحة بالتكنولوجيا الحديثة

اعرب الدكتور معدوح البلتاجي وزير السياحة المصري عن ترحيبه بالمجموعة التي تم اختيارها للمشاركة في حفل الزفاف الجماعي على الطريقة الفرعونية، والذي أقيم كجزء من احتفالات مصر بالآلفية الثالثة، وقال ان مصر مهد الحضارة وأرض الحوار والتسامح والسلام، تحفل أيضاً بالآلفية السابعة لتاريخنا الزلخ.



وقال الدكتور البلتاجي ان اللجنة الوزارية التي اشرفت على احتفال مصر بالآلفية الثالثة استندت الى وزارة السياحة مشروع احياء مسار عائلة السيد المسيح (عليه السلام) وقد باشرت وزارة السياحة بتنظيم هذا الحدث من خلال اختيار ١٢ عريسا وعروسا يمثلون خمس قارات من العالم احتفلوا بزفافهم في مطلع الآلفية الجديدة. وتم اختيار رقم ١٢ تحديداً لأن له دلالة خاصة في الحضارة المصرية القديمة، حيث يتكون اليوم من ١٢ ساعة نهاراً ومثلها ليلاً، وتتكون السنة من ١٢ شهراً، وتتابعحت الحضارات المختلفة الأخرى كذلك، واستمر الامر حتى الآن. وقام الموسيقار الفرنسي الشهير موريس جاز بتسمية الاوبرا الإلكترونية التي عزفت عند سفح الهرامات باسم ١٢ حلماً للشمس، ومن هذه الرابطة الدائمة للزمن نيلق الرباط الدائم للزواج.

وحضر حفل الاستقبال عدد من سفراء الدول الأجنبية التي ينتمي اليها الأزواج وهي: الولايات المتحدة الأمريكية، وفرنسا، وإيطاليا، وألمانيا، وإسبانيا، وكوريا الجنوبية، وأستراليا، وروسيا، ولبنان، وكينيا، بالإضافة لمصر الدولة المضيفة، وتم اختيارهم من خلال مسابقة أجرتها الحكائب السياحية والسفارات المصرية في الخارج.

وكان قد تم إعداد جولة تعريفية لأهم المواقع السياحية بالقاهرة وأسوان والأقصر خلال زيارتهم لمصر، وبدأت مراسم الزفاف الأسطوري عند معبد الأقصر مع غروب شمس آخر يوم من أيام العام الماضي.

من جهة ثانية قال الدكتور معدوح البلتاجي خلال افتتاحه معرض اللوحات الفنية الممسدة لرحلة عائلة السيد المسيح الذي أقامته الجامعة الأميركية بالقاهرة واستمر حتى ٣١ كانون الثاني (يناير) الجاري، ان العائلة لجأت الى مصر وامضت بها قرابة أربع سنوات تاركة وراءها مساراً تاريخياً خالداً. وأكد وزير السياحة انه والعالم على اعتبار الآلفية الثالثة بإدات الوزارة بطرح فكرة الاحتفال بالآلفية الجديدة من خلال ان تكون مضية الهرامات، أعظم شواهد الزمن مسرحاً لأنشطة فنية رفيعة المستوى، وأرتباطاً باحتفال العالم بمولد السيد المسيح.

وأشار الوزير الى ان اللجنة الوزارية التي شكلت لهذا الغرض استندت للمشروع الى وزارة السياحة، كما شجعت الوزارة على تشكيل جمعية أهلية تتولى بالفكر والعمل احياء المسارات الدينية في مصر

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان
الموضوع الفرعى :	في مصر : مستقبلها
المصدر :	مجلة الحوادث
اسم كاتب المقال :	الجله
رقم العدد :	٢٢٥٥
تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/٢٧

وتحمل اسم جمعية احياء التراث الوطني المصري وتكون من ٣١ عضواً من رجال الاعمال والمثقفين والمسلمين والمسيحيين.

واضاف الدكتور البلتاجي ان وزارة السياحة اصدرت منذ مطلع العام الجاري كتابا يشرح تفاصيل رحلة عائلة السيد المسيح الى مصر يتسع لخات مختلفة، وراجع مآثره البايا شئوه راغى التقاليد القبطية في مصر، وقد تم توزيع الكتاب في مختلف دول العالم على نطاق واسع، وكان له صدى وريود لعل ايجابية عديدة، ويحمل الكتاب رداً عمليا على اية مزاعم قد تشكك في وحدة وتعاكس ابناء الشعب المصري عبر تاريخه الطويل. واكد وزير السياحة ان المرحلة الاولى لذلك المشروع بدأت من الفرما بسينا حتى مصر القديمة، الحي العبقري الذي يمثل مجعاً لاقدم شواهد الاديان السماوية الثلاثة (جامع عمرو بن العاص والكثينة العلقه ومعد بن عيسى) ويبرع عن حقيقة احتضان مصر لمختلف الاديان السماوية والثقافات.

واكد الدكتور البلتاجي ان احياء المسار هو جزء من عملية البحث الشامل التي تجري في عهد الرئيس حسني مبارك لكل الآثار المصرية الفريدة والخالدة، من فرعونية او افرقية رومانية او قبطية او اسلامية من اجل الحفاظ عليها للأجيال المقبلة. وقد حضر افتتاح المعرض ثمانية عن البايا شئوه الانبا يوانس سكرتير البايا الشخصي مع مسؤولي الجامعة الامريكية بالقاهرة.

وفي اطار قيام وزارة السياحة بواجبها الرقابي لتأكد من جودة الخدمات السياحية المقدمة وتوافقها والمعايير والمواصفات العالمية، وجه الدكتور مدوح البلتاجي قطاع الرقابة بالوزارة الى ضرورة وضع خطة تفتيش ورقابة محددة ببرنامج زمني ولكن كل شهرين، وتحديد احتياجات القطاع من الخبراء والمنتمين في الوزارات والجهات المعنية بالمسائل الصحية والبيئة والنقل النهري والامن العام والحريق وغيرها، على ان ترتبط تلك الخطة بمواسم النشاط السياحي وتستهدف تهيئة الفنادق لاستقبال التدفقات المرتبطة بتلك المواسم بصورة طيبة. كما اكد الدكتور البلتاجي على ضرورة تكثيف الرقابة على شركات الترميم وحافلات النقل السياحي ومتابعة مدى التزام الشركات بما قرره اللجنة الوزارية لبحر، وما تم الاتفاق عليه بين الوزارة والقطاع الخاص ممثلاً في غرفة الشركات السياحية من ضوابط للحد من حوافل النقل السياحي وتوقيع الزاوات المنصوص عليها في القانون في حالة عدم الالتزام.

ومن ناحية اخرى اشار وزير السياحة الى اهمية التفاعلية المبادئة لبحث آراء وشكاوى السياح اثناء تواجدهم بالبلاد على ان يتم تشكيل ادارة جديدة لذلك يتواجد بها عنصر قانوني، وتحليل البيانات التي يتم الحصول عليها من خلال عمل استبيان يسلم للسائح لدى وصوله للمنتح، ويقوم

السائح بملئه ويوضع في صناديق تابعة للوزارة بتلك المنافذ لدى المغادرة. واوضح الدكتور البلتاجي انه تجري حالياً دراسة المقترحات الخاصة بتطوير وتعزيز البنيكل الوظيفي للوزارة لمواجهة التطورات الكبيرة في التنمية السياحية، وبالتالي احتياجات لممارسة الدور الرقابي بصورة جادة وفعلية على اكثر من الف فندق والف شركة و١٣٥٠ منشأة وحل عام و٢٠٠ مركز غوص في حالة اخضاعها لرقابة الوزارة، فضلاً عن التوسع المتوالم في الطاقة الفندقية من خلال ٥٠ مركزاً متكاملًا للتنمية السياحية تحت التشبيد.

وفي اطار حرصه على توفير الرعاية الصحية للسائح، وجه وزير السياحة قطاع الرقابة بالوزارة الى التنسيق مع غرفة المنشآت الفندقية للتأكد على ضرورة وجود عيادة للاسعافات الاولى في كل فندق عالم مع وجود شخص مقيم مدرب على اعمال الاسعافات الاولى والارتباط بتعاقد مع احد الاطباء القريبين من موقع الفندق ولديه وسيلة استدعاء فورية.

ومع تحول النهضة التكنولوجية الى مشروع قومي يحظى باولوية خاصة ضمن برنامج العمل الوطني الذي حده الرئيس حسني مبارك في بداية ولايته الجديدة، اكد الدكتور مدوح البلتاجي ان مشروع المركز القومي لمعلومات السياحة الذي يجري تنفيذه حالياً هو الاسهام الفعيل لقطاع السياحة في هذا الاطار نظراً لما سيتيح من امكانات واسعة تمثل اضافة جيدة لجهود الوزارة الترويجية والتسويقية والرقابية. واشارة وزير السياحة الى انه سيتم الربط بين المركز القومي لمعلومات السياحة ومراكز المعلومات بالوزارة والهيئات التابعة لها والاتحاد العام للغرف السياحية ومركز معلومات مجلس الوزراء وشبكات المعلومات الدولية. وجه الدكتور البلتاجي باعادة تنظيم وتحديد قواعد البيانات والانظمة المعمول بها حالياً والمطلوب تطويرها، بالإضافة الى حصر العناصر البشرية المتخصصة في مجال المعلومات ووحدات الأجهزة المتكاملة والمتوافقة للتعامل مع نظام الشبكات ومواصفاتها الفنية. واكد وزير السياحة ان الاخذ بالاحد الاساليب والتقنيات التكنولوجية ومواكبة العصر الحديث في تطوراتها المتعلقة يأتي في اطار حرص وزارة السياحة على تحقيق الجودة الشاملة، وصولاً للمعايير حتى يتمكن القطاع السياحي المصري من الاستثمار في المنافسة الدولية الحالية لجذب اكثر شرائح السياح انفاقاً من خلال تقديم خدمات سياحية متميزة ذات جودة عالية وسعر مناسب، واشار الى ان الهدف في النهاية هو تلبية احتياجات السائح وتنشيطه على تكرار الزيارة لتحقيق اهم عناصر ازدهار هذه الصناعة الواعدة.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والإسكان
الموضوع الفرعى :	فى مصر : مستقبلها
المصدر :	مجلة الحوادث
اسم كاتب المقال :	الجله
رقم العدد :	٢٢٥٥
تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/٢٧

وصرح الدكتور ممدوح البلتاجي أن وزارة السياحة مع دخول العالم الألفية قد بلورت أفكارها للتعامل مع مستجدات العصر الحديث من خلال مجموعة محاور رئيسية من بينها مشروع للارتقاء بمستوى العالة السياحية، نظرا لأن هذه الصناعة تعتمد بالاساس على العنصر البشري، وذلك من خلال اعداد مجموعة من البرامج التدريبية يتم تنفيذها بالتعاون مع الاتحاد المصري للغرف السياحية والصندوق الاجتماعي، بالإضافة الى مشروع مبارك، كحل لتخمينه الموارد البشرية في القطاع السياحي، وتشمل هذه البرامج كافة الشرائح والمستويات الادارية المختلفة.

واكد الدكتور البلتاجي انه يجري التنسيق مع الاتحاد وغرف الفنادق والشركات والمنشآت

السياحية لحصر احتياجاتها الحالية والمتوقعة مستقبلا للعمالة، وللحرف على البرامج التدريبية التجارية، ووجه الى اجراء محصر للمعاهد والكليات التي لها علاقة بالسياحة، وتقييم مستوى الخريجين ومستوى التدريب العملي فيها ومدى حاجة السوق لهم والنظر في إمكانية اقراح تطوير المناهج وادوات واساليب التدريب العلي بحيث تتوافق مع الاحتياجات الفعلية للسوق. وأشار الوزير الى أنه يتم حاليا تطوير برامج التدريب داخل الوزارة وتنفيذها، واشراك الخبراء من داخل وخارج الوزارة في تنفيذ تلك البرامج، وذلك بالإضافة الى تنفيذ مشروع الارتقاء بمستوى التعليم السياحي بالتعاون مع وزارة التربية والتعليم والجمعية المصرية لكتاب السياحة العلميين ويشمل تطوير المناهج الدراسية، واستكمال تجهيزات المدارس للفندقية والسياحية، وتوفير فرص كافية للتدريب العملي لطلبة هذه المدارس والمعاهد المتخصصة، كما تم في هذا الصدد تنظيم دورات للزمريدين السياحيين، وعدة دورات لتنمية القدرات في اللغات الأجنبية لكوادر الوزارة فضلا عن دورات اخرى في الحاسب الالى واستخدام تكنولوجيا المعلومات.

واوضح الوزير البلتاجي ان الهدف النهائي يتمثل في الارتقاء بمستوى العنصر البشري الذي يحسن التعامل مع السائح، ويجيد التعامل مع معطيات العصر الحديث الذي يتسم بالمنافسة بين المقاصد السياحية المختلفة لجذب المزيد من حركة السياحة العالمية، واكد ان مصر تتمتع بميزة نسبية وقدره تنافسية عالية في مجال السياحة خصوصا بعد ان اصبحت هذه الصناعة الواعدة واحدة من اهم صناعات مصر الخدمية التصديرية، ومصدرا رئيسيا للعملات الاجنبية، ولغرض العمل الشريف لمئات الاف من الشباب، وهم لشاغل الاول للدولة وقائدها الرئيس حسني مبارك.

ومن خلال مجموعة دراسات علمية وموضوعية للتكتيفات التي اصدرها الرئيس مبارك للحكومة، وبرامج عمل تلك الحكومة، فقد قام الدكتور ممدوح البلتاجي بالتعاون مع قيادات صناعة السياحة المصرية من القطاعين الرسمي والخاص، في اطلال علاقة الشراكة الفعالة بينهما، بدراوس مجمل تلك التكتيفات والبرامج التي تستهدف تعزيز انطلاقا مصر على طريق النهضة والتقدم، والارتقاء بقراراتها على مختلف المستويات الاقتصادية والاجتماعية

والبشرية والتكنولوجية لتتوأم مكانتها اللائقة مع مطل الألفية الجديدة وفي ضوء التطورات العالمية المتسارعة.

وكان الدكتور البلتاجي قد عقد لقاءات مع قيادات صناعة السياحة، اكد خلالها على أنه من المطلوب بالفعل، في قطاع السياحة، العمل المخطط والدؤوب والمتابعة الدقيقة لتحقيق هدف توفيق اوضاع السياحة المصرية مع مستويات الاداء العالمية، مشيرا الى ان ذلك يتطلب ضرورة التطوير والابتكار والارتقاء بالجودة بمفهومها الشامل، ووجه وزير السياحة قطاعات الوزارة وهيئاتها المختلفة الى اعداد خطة ذات برامج محددة من حيث الاعداد والاولويات الموضوعات والجداول الزمنية وتطوير العنصر البشري والتحديث التكنولوجي وادوات المتابعة والاحتياجات لتحقيق ذلك، لينسجى عرضها على مجلس الوزراء.

وحشد الدكتور البلتاجي اولويات العمل السياحي الرسمي والخاص في المرحلة الحالية على النحو التالي:

١ - ايجاد وتعميق وعي جماعي عام يجعل من مصر بلدا حاضنا للسياحة ثقافة واداء وسلوكا، ويتحقق ذلك من خلال صيغة عملية من التنسيق والتعاون مع أجهزة المؤسسات التعليمية والثقافية والإعلامية، تتم من خلال اتصالات القطاعات والهيئات التابعة لوزارة السياحة كل في ما يخصه بنظر أهم في تلك الأجهزة تمهيدا لتحديد برامج العمل اللازمة للوصول الى الهدف المرجو.

٢ - الاهتمام بالعنصر البشري حيث ان السياحة صناعة خدمية تقوم على الصلة المباشرة بين السائح والمجتمع وخاصة العاملين في النشاط المهني ذاته، وفي هذا الاطار تحثل برامج التدريب داخل الوزارة والهيئات التابعة لها وللعاملين في القطاع السياحي الخاص المرتبة الاولى من بين الاهداف المرجوة، بما يتعين معه وضع خطة تدريبية شاملة، والمضي في تنفيذها بصورة مكثفة وعاجلة بالتعاون مع الاتحاد والغرف السياحية.

٣ - الاهتمام بجودة الخدمات الفندقية والسياحية في المنشآت والفنادق السياحي سواء على مستوى الصحة العامة او الثقافة او الأمان أو الالتزام الدقيق بالمواصفات المعايير المطلوبة وبالتعاقدات والبرامج المنفذة او من حيث تنوع وابتكار أنشطة جديدة جانبية. ووجه الوزير الى البدء سريعا في

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجملة
الموضوع الفرعى :	في مصر : مستقبلها	رقم العدد :	٢٢٥٥
المصدر :	مجلة الحوادث	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/٢٧

حصر تلك المواصفات العالمية في مختلف الخدمات . بما في ذلك الخدمات التكنولوجية . من خلال المنظمات والاتحادات الدولية المختصة، ووضع الخطة والبرامج اللازمة لتطبيقها، وجعل توافر تلك المواصفات أساسا للتقييم ونجالا للرقابة، وشرطا للحصول على تراخيص المنشآت الجديدة.

٤ - دعوة القطاع الخاص وتشجيعه على الاستثمار في مجال تنمية الأدوات والوسائل التسويقية والترويجية التي اتاحتها تكنولوجيا المعلومات والاتصالات الحديثة والتي تتسم بالسرعة والفعالية والانتشار على نحو لم يعرفه العالم له مثيلا من قبل، ويقتضي ذلك اجراء المسح الشامل للامكانيات الفعلية والاحتياجات اللازمة لإقامة المركز القومي لمعلومات السياحة الذي يربط بين مراكز الوزارة والهيئات التابعة لها، ومركز معلومات مجلس الوزراء وشبكة الانترنت الدولية، مع ضرورة المضي في تطوير وإثراء الأثني عشر ألف صفحة التسويقية على شبكة الانترنت من خلال العمل المشترك بين القطاعين الرسمي والخاص للسياحة المصرية.

٥ - أهمية الحفاظ على البيئة ووضعها على رأس قائمة أولوياتنا لأننا نبيع منتجا طبيعيا يعتمد على تنوع وإثراء ونقاء النظام الإيكولوجي والبيئي المصري وبإلاسترفاد بالمعايير والمواصفات العالمية على المستوى البيئي ثم البدء في وضع برامج زمنية للمنظمات القائمة للتوافق مع تلك المواصفات، وتعليق اصدار التراخيص للمنشآت الجديدة على شرط توافرها، ووضع تلك المواصفات مع عناصر الجودة في الخدمات، في أسس تقييم وتوصيف المنشآت الفندقية والسياحية ودرجة نجوميتها. ولم رفع دراسة التطوير إلى مجلس الوزراء لمحصلا لدى الاجتماع الذي سيجتمع مستقبلا لتعزيز التنمية السياحية وإزالة معوقاتها. وأوضح الدكتور ممدوح البلتاجي ان الهدف الاساسي من تنفيذ الأولويات السابقة يتمثل في تعزيز أهمية صناعة السياحة كصناعة تصديرية، ومصدر خصب للعملة الأجنبية، وتساهم بفعالية في تحسين ميزان المدفوعات، والاخذ بأحدث الأساليب التكنولوجية في الترويج والتشويق السياحي حتى تحصل مصر على ما تستحقه من نصيب عادل من حركة السياحة العالمية وعائداتها المتنامية ■

القاهرة - «الحوادث»

الموضوع الرئيسى :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	مصطفى خلاف
الموضوع الفرعى :	في مصر : مستقبلها	رقم العدد :	٢٨٢٠
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/٦

عبور

الاستثمارات إلى أرض

الفيروز (2-3)

السياحة تقود قاطرة التنمية فى الجنوب

وزير الإسكان:

تزايد الاستثمارات الحكومية بعد
انتهاء المخطط العمرانى بالمحافظة

رئيس هيئة المجتمعات:

تخطيط نوبيع الشهر الصالى ..
وأبورديس وأبو زنيمة العام القادم

تحقيق من سينا ..
مصطفى خلاف
ومحمد عبد الجواد:

يؤكد الدكتور محمد إبراهيم سليمان وزير الاسكان والمراقب ان القطاع الخاص شريك اساسي في عملية التنمية خاصة في سيناء التي تعتبر منطقة ذات طبيعة خاصة من الناحية التاريخية والاقتصادية والأمنية كما ان الاستثمارات التي يضمنها القطاع الخاص خاصة في الانشطة السياحية تعتبر احدى ركائز التنمية حيث ان قيمة هذه الاستثمارات تقدر بعشرات المليارات من الجنيهات مشيراً إلى ان الاستثمارات السياحية تطورت بشكل سريع وغير متوقع خاصة في شرم الشيخ ودهب ونويبع ورأس محمد وهي من اكثر مناطق سيناء استقطاباً لحركة السياحة الوافدة.

ويقول وزير الاسكان ان الاستثمارات الحكومية في جنوب سيناء ليست بالكبيرة الضخم ولكنها تتناسب مع طبيعة الازدهار في المنطقة ومن المتوقع ان تزداد هذه الاستثمارات بشكل ملحوظ خلال الفترة القادمة خاصة بعد الانتهاء من عمل الخطط الاستراتيجية لجميع المدن الرئيسية بالمحافظة خاصة نويبع ودهب والمنطقة المحيطة بين مدينة الطور ومصر رأس محمد لان استثمارات البنية الأساسية في هذه المناطق عند تنميتها سوف تتجاوز 3 مليارات جنيه مشيراً إلى ان الاستثمارات الحكومية في البنية الأساسية بجنوب سيناء حالياً تبلغ 645 مليون جنيه منها 228 مليون جنيه لشبكات الصرف الصحي و43 مليون جنيه لمشروعات مياه الشرب و127 مليون لخطوط الرئيسية و195 مليون لمشروعات تحلية مياه البحر و52 مليون جنيه لمشروعات الطرق حيث تشمل

مشروعات الصرف الصحي الجاري تنفيذها حالياً خط صرف مدينة رأس سدر بطول 30 كيلومتراً وتكلفة 55 مليون جنيه وصرف صحن أبو زينة بطول 8 كيلومترات وتكلفة اجمالية تصل إلى 45 مليون جنيه وصرف صحن أبوديس بطول 20 كيلومتراً وتكلفة 40 مليون جنيه وصرف سانت كاترين بطول 22 كيلومتراً وتكلفة 15 مليون جنيه والمرحلة الأولى من صرف شرم الشيخ بتكلفة 65 مليون جنيه وتوسعة محطة المعالجة بالطور بتكلفة 8 ملايين جنيه.

استثمارات حكومية

وبالنسبة لخطوط المياه الرئيسية فيقول وزير الاسكان ان استثمارات تبلغ 127 مليون جنيه وتشمل خط مياه

أبوديس الطور بطول 98 كيلومتراً وتكلفة 63 مليون جنيه وخط مياه الطور - شرم الشيخ - بطول 93 كيلومتراً وتكلفة 58 مليون جنيه ومحطة مياه شرم الشيخ بتكلفة 6 ملايين جنيه متوكلان ان مشروعات تحلية المياه تشمل محطة التحلية بشرم الشيخ بتكلفة 33 مليون جنيه ومحطة تحلية المياه بدهب وتوسعتها بتكلفة استثمارية 33 مليون جنيه والأعمال التكميلية لمحطة المعالجة بتكلفة 15 مليون جنيه ومحطة تحلية نويبع بتكلفة 28 مليون جنيه ومحطة تحلية طابا بتكلفة 48 مليون جنيه تحلية طابا الجديدة بتكلفة 28 مليون جنيه.

ويضيف الدكتور سليمان ان استثمارات مشروعات الطرق الجاري تنفيذها حالياً بلغت 46 مليون جنيه وتشمل طريق رأس رابا بتكلفة 2,6 مليون جنيه وطريق حضنة ام السيد بطول 75 كيلومتراً بتكلفة 24 مليون جنيه والطريق الدائري السياحي بشرم الشيخ بتكلفة 9 ملايين جنيه وازدواج طرق الغنار وعابدة بتكلفة 4 ملايين جنيه وطريق نهب الساحلى بتكلفة 6 ملايين ٧٠٠

وأكد وزير الاسكان ان الوزارة تركز على استثمارات المشروعات الخدمية والبنية الأساسية في جنوب سيناء لخدمة المشروعات الاستثمارية والسياحية لضمان جذب المزيد من حركة السياحة الوافدة إلى مصر وجذب رؤوس الأموال إلى المنطقة لتوسيع نطاق الاستثمارات مشيراً إلى ان الوزارة تلقى تعاوناً جيداً من المستثمرين ورجال الأعمال بالمنطقة وهو الأمر الذي دفع عجلة الاستثمار وأحدث نهضة ملموسة في جميع القطاعات.

وأوضح الدكتور محمد إبراهيم سليمان ان محافظة جنوب سيناء يتم تخطيطها وتنميتها على أعلى مستوى لضمان الحفاظ على الاستثمارات التي يتم الاتفاقها في المنطقة مشيراً إلى ان الأجهزة المحلية القابضة للمحافظة تعتبر عاملاً رئيسياً في الحفاظ على الاستثمارات وذلك من خلال الحفاظ على مشروعات البنية الأساسية ومراقبة سير العمل في المشروعات الخدمية المؤثرة مثل مياه الشرب والصرف الصحي والطرق.

محافظة جديدة

ويؤكد اللواء مصطفى غنيمي محافظ جنوب سيناء ان محافظة في احدث ريف على خريطة محافظات مصر لان عمرها لا يتجاوز 16 سنة ومع ذلك حققت طفرة تنويع هائلة لم تحدث في محافظات عريقة موجودة على الخريطة منذ سندات طويلة مشيراً إلى انه تم الانتهاء من أعمال الصرف الصحي في المدن السياحية الرئيسية التابعة للمحافظة وهي نويبع ودهب وشرم

الشيخ والطور وسانت كاترين وأبوديس ورأس سدر وأبو زينة بالإضافة إلى انه تم استكمال الخط الذي سيقتل مياه النيل إلى مدينة شرم الشيخ وسوف يتم ضخ مياه النهر العظيم إلى المدينة قريباً.

ويقول محافظ جنوب سيناء ان الاستثمارات بلغت 30 في مدينة شرم الشيخ اكتملت بها عملية التذويع السياحية قبل الموعد لانها بحوالى 17 سنة لانها كانت تتوقع حسب تخطيطها ان تكتمل التنمية السياحية 2017 واصبح الآن 20 إلى ان مدينة شرم تخد حالياً على 147 قرية سياحية وفندقاً فئة النجوم الضخمة تتصوى على 16 ألف غرفة فندقية بمتوسط 30 سرير.

ويضيف المحافظ ان المحافظة تقوم حالياً بدراسة لتطوير وتنمية جوارها مناطقها خصوها الواقعة خليج السويس والعت بهدف اضافة أنشطة سياحية وترفيهية جديدة لجذب 11 مليون جنيه السياحة العام الوافدة إلى المنطقة نظراً ل

تتميز بميزة طيبة

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	مصطفى خراف
الموضوع الفرعي :	في مصر : مستقبلياً	رقم العدد :	٢٨٢٠
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/٦

الاقليمي وحرم الشاطئ:

ويضيف محافظ جنوب سيناء انه تم المخطط الهيكلي العام لمنطقة رأس الكنيسة ويجري حالياً اعداد الانتهاء من مخطط منطقتي رأس السيل وشمال رأس الكنيسة حيث تصل استثمارات البنية الأساسية لهذه المنطقة إلى حوالي 2 مليار جنيه منها 625 مليوناً لمنطقة رأس الكنيسة مؤكداً ان الأنشطة السياحية والاقتصادية الموجودة في هذه المنطقة الواعدة ستكون محركة للنشاط السياحي في شرم الشيخ ولن تكون منافسة لها خاصة ان المسافة بين شرم الشيخ ومحمية رأس محمد لا تتجاوز 20 كيلومتراً بالإضافة إلى اضافة أنشطة جديدة للمنطقة تشمل مراكز ترفيهية متكاملة ومدينة رياضية لجذب الفرق والمنتخبات الأوروبية للتدريب واقامة معسكراتهم خلال فصل الشتاء حينما تقطع الطرود معظم الملاعب الأوروبية حيث تهدف المحافظة من وراء ذلك إلى اطلاق فترة اقامة السائح وزيادة معدل انفاقهم والاستفادة من القرب المكاني لثلث سائت كاترين الطور شرم الشيخ لوضع هذه المدن في برنامج سياحي واحد.

6.6 مليون سائح

ويوضح اللواء مصطفى عفيفي أن محافظة جنوب سيناء ستستقبل حالياً 690 ألف سائح سنوياً ومن المتوقع زيادة هذا الرقم ليصل إلى 6.6 مليون سائح في عام 2017 وذلك بعد اكتمال عملية التنمية في منطقة الطور ورأس محمد التي ستصل طاقتها الاستيعابية إلى 9700 سرير وتستقبل 900 ألف سائح سنوياً.

وبيئة تجعلها مقصداً سياحياً عالمياً حيث الشواطئ الجميلة والمياه الصافية والمزارع الدنيية والتاريخية في الطور وسائت كاترين وطابا ونويبع مثل عيون موسى وحمام فرعون ولقمة صلاح الدين وبعض الكنائس والأديرة.

140 ألف فدان

ويضيف اللواء مصطفى عفيفي ان هيئة التخطيط العمراني التابعة لوزارة الاسكان انتسخت من تخطيط المنطقة المصورة بين مدينة الطور ومحمية رأس محمد التي تمتد على الساحل الشرقي لطريق السويس بطول 50 كيلومتراً وتبلغ مساحتها 140 ألف فدان وتستوعب 10 آلاف نسمة وتوفر 3100 فرصة عمل جديدة منها 2600 فرصة في مجال السياحة و 274 في مجال الزراعة و 288 في المجال الصناعي والبيئي مشيراً إلى ان القاعدة الأساسية للتنمية للمنطقة تقوم على النشاط السياحي حيث تم تقسيم الأراضي المخصصة للتنمية في المنطقة بواقع 2100 فدان للقرى السياحية و 890 فداناً للاسكان السياحي و 625 فداناً للخدمات و 2550 فداناً لانشطة الرياضية والمناطق المفتوحة و 907 أفدنة للطريق

اسم كاتب المقال : مصطفى خلاف
رقم العدد : ٢٨٢٠
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٥/٦

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعي : في مصر : مستقبلها
المصدر : العالم اليوم

ويضيف حسين الجبالي أن المساحة الصالية لبلدية دهب 600 فدان ستصل في عام 2017 بعد اكتمال المخططات العمرانية إلى 3600 فدان وتستوعب 46 ألف نسمة وتوفر 18 ألف فرصة عمل جديدة 30٪ منها بقطاع السياحة حيث تعتمد الفكرة التخطيطية للمدينة على تفصيل كل الأراضي الواقعة على ساحل خليج العقبة للاستثمار بامات السياحية والأنشطة 'تعلقية بها مع توفير بعض المساكن لتكون شواطئ عامة لسكان المدينة مشيراً إلى أن المخطط العام للمدينة يقسمها إلى ثلاثة أحياء سكنية موزعة على الإسكان الحضري والسياحي والبدوي.. وتعتبر المنطقة السكنية الصالية هي نواة التجمع الحضري والتنمية العمرانية في حين يكون سدر ودهب ومن المنتظر أن يتم الانتهاء من المخططات العمرانية لتوزيع خلال الشهر الحالي وأبوردس وأبو زينة خلال العام القادم مؤكداً أن أحدث المخططات العمرانية التي تم اعتمادها لبلدية دهب التي تعتبر من أهم المراكز العمرانية المطلوب تنميتها نظراً لما تتمتع به من مزايا بيئية وطبيعية تجعلها أحد المقاصد السياحية المتميزة وأحد الاقطاب المهمة لجذب الاستثمارات الخاصة وبالتالي توفير المزيد من فرص العمل.

الحلقة الأخيرة غدا..

وملاعب للجولف وملاعب رياضية ومناطق مفتوحة ومراكز للخدمات الشاطئية وقرى سياحية وقرى فندقية بيئية وفيلات وقصور وإسكان سياحي ومراكز عالمية للألعاب المائية.. مشيراً إلى أن جهاز تنمية سيناء يقوم حالياً بإنشاء محطة لتحلية المياه بمدينة نويبع إلى جانب توسيع محطات المياه الموجودة بشرم الشيخ ودهب وطابا بالإضافة إلى إقامة مشروعات سكنية بمعظم مدن المحافظة الثانية لجذب المزيد من السكان وزيادة حركة العمران بالمحافظة.. على أن يتم تغذية هذه المناطق من المياه عن طريق خط جديد يمتد من غرب نفق الشهيد أحمد حمدي باتجاه نخل وأعمد بجنوب سيناء.

مخططات عمرانية

ويقول حسين الجبالي رئيس هيئة التخطيط العمراني إنه تم الانتهاء أيضاً من عمل المخططات العمرانية كاملة لدن الطور وشرم الشيخ ورأس سدر ودهب ومن المنتظر أن يتم الانتهاء من المخططات العمرانية لتوزيع خلال الشهر الحالي وأبوردس وأبو زينة خلال العام القادم مؤكداً أن أحدث المخططات العمرانية التي تم اعتمادها لبلدية دهب التي تعتبر من أهم المراكز العمرانية المطلوب تنميتها نظراً لما تتمتع به من مزايا بيئية وطبيعية تجعلها أحد المقاصد السياحية المتميزة وأحد الاقطاب المهمة لجذب الاستثمارات الخاصة وبالتالي توفير المزيد من فرص العمل.

ويقول إبراهيم عبد الفتاح رئيس جهاز تنمية سيناء إن خطط التنمية في سيناء سواء في الشمال أو الجنوب تركز على أن تكون الأنشطة السياحية والاقتصادية في أي منطقة مكملة لتلك التي موجودة في مناطق أخرى وليست منافسة لها وذلك حتى يمكن فتح أسواق سياحية جديدة وجذب المزيد من الاستثمارات لمختلف الأنشطة الاقتصادية مشيراً إلى أن الأهداف الاقتصادية من تطوير منطقة الطور ورأس محمد تركز على دعم العلاقة التشابكية بين هذه المنطقة والمجتمعات العمرانية الموجودة بالفعل وتحقيق الاستغلال الاقتصادي الأمثل لكل منطقة والحفاظ على المنظومة الاقتصادية والاستثمارات الموجودة والاستفادة من جميع الموارد الاقتصادية والطبيعية والبيئية التي تميز كل منطقة لإيجساد تنافس وتنوع في الأنشطة الاقتصادية.. مشيراً إلى أن الأنشطة التي سيتم إقامتها بالمنطقة تشمل وجود بحيرات صناعية

في مصر الآثار الاقتصادية

السياحة والإسكان

في مصر: الآثار الاقتصادية

م	عنوان المقال	كاتب المقال	المصدر	العدد	التاريخ	الصفحة
١	القطاع الخاص يتولى مسئولية تسويق السياحة	مصطفى علاء	للعالم اليوم	٢٧٩٥	٢٠٠٠/٤/٦	٧٢

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	مصطفى خلاف
الموضوع الفرعى :	فى مصر : الآثار الاقتصادية	رقم العدد :	٢٧٩٥
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٦

بعد تشكيل المجلس الأعلى للسياحة

الاطلاع الخاص يتولى مسئولية تسويق السياحة المصرية

♦ د. ممدوح البلتاجى :

نناقش الآن آلية تنفيذ قرارات الرئيس مبارك

♦ د. حسن راتب :

السياحة فى مصر لا تحتاج لتشريعات وإنما لإصلاح إدارى وهيكلى

♦ عادل راضى :

مجالات سياحية جديدة للمنافسة عالميا

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان
الموضوع الفرعي :	في مصر : الآثار الاقتصادية
المصدر :	العالم اليوم
اسم كاتب المقال :	مصطفى خلاف
رقم العدد :	٢٧٩٥
تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٦

تحقيق - مصطفى خلاف وحسام سليمان:

الرئيس مبارك على أن قرار المجلس الأعلى للسياحة سيضع مصر على خريطة السياحة العالمية. وأكدوا أن القطاع الخاص سيضطلع بمسؤولية كبيرة بحكم وجوده مقبلين له بالجلساء.

والعالم اليوم، تناقش في هذا التحقيق الأليات المطبوع وضعتها وتنفيذها لتفعيل دور المجلس في المرحلة المقبلة وكيفية إغتراف الأسواق الدولية خاصة مع دعوة رجال الأعمال والفيزاء لتأسيس شركة خاصة في مجال التسويق السياحي.

في البداية يؤكد الدكتور ممدوح البلتاجي وزير السياحة أن القرارات التي أصدرها الرئيس حسني مبارك تشكل عماداً مهماً بالنسبة لمستقبل السياحة المصرية ودليلاً أيضاً على أهمية السياحة كمحرك أساسي للتنمية الاقتصادية والاجتماعية ويأتي في مقدمة هذه القرارات إعادة تشكيل المجلس الأعلى للسياحة. وقد أكد الرئيس على ضرورة شكاك كل القرارات وأجهزة الدولة التي لها علاقة بهذا القطاع للعمل في إطار تكاملي للنهوض بحركة السياحة وزيادة معدلاتها.

ويوضح البلتاجي أن المجلس في المرحلة المقبلة سيركز على دفع حركة التنمية وتوفير فرص عمل للشباب وتشجيع حركة الاستثمار السياحي وذلك بالتعاون مع القطاع الخاص. مشيراً إلى أن قرار الرئيس مبارك يأتي في إطار وضع استراتيجية شاملة وخطة واضحة للسياحة المصرية وكذلك مناقشة واقعها ومشاكلها وحلها بهدف تحقيق أكبر قدر من النجاح خلال المرحلة المقبلة.

مشروعات محددة

ويوضح البلتاجي أن كل ما كان يطلبه القطاع السياحي حوله الرئيس مبارك إلى قرارات فورية وبرامج ومشروعات محددة، ونحن الآن بصدد مناقشة آلية تنفيذ قرارات الرئيس وفي مقدمتها تشكيل المجلس الأعلى للسياحة. وقد تم تكليف مجموعات عمل من اتحاد الغرف السياحية لاعداد ورقة تتضمن جميع المشاكل والمقترحات المطلوبة للنهوض بالسياحة.

ويشير إلى أن الرئيس مبارك وافق على فتح المجال أمام الطيران الاجنبي المنتظم إلى جميع مطارات مصر بالمناطق السياحية دون خصم من حصص طاقا للاتفاقيات الدولية بالإضافة إلى وجوه توجيهات بضرورة الاهتمام بالطيران الداخلي وكذلك السماح للطيران الخاص بتنظيم رحلات منتظمة داخلية بين المناطق السياحية بشروط قيام كيانات قوية لشركات القطاع الخاص في مجال الطيران الخاص الداخلي.

ويؤكد أن تشكيل المجلس الأعلى للسياحة يتزامن مع موافقة الرئيس مبارك على إنشاء 3 مطارات جديدة وفي مطار سيوة الدولي لخدمة التوسع في الحركة السياحية في الساحل الشمالي وتنمية السياحة الصحراوية، والثاني مطار العين السخنة الذي سيتم إنشاؤه بنظام B.O.T. ومطار ثالث بمنطقة دهب وسوف يكون مطارا داخليا يضم حركة السياحة سيناء أو بين شرم الشيخ وطابا وتوقيع ويجري حالياً دراسة موقعه بحيث يكون بعيداً تماماً عن مخزات السيول.

سياحة بحرية

ويقول أن المجلس الأعلى للسياحة سوف يهتم بفتح مجالات جديدة ويجري حالياً اعداد دراسة حول حركة السياحة البحرية ووساحة اليخوت وامكانية جذبها إلى مصر وسوف يتم عرضها على الرئيس مبارك، مؤكداً أن الرئيس طلب اعداد دراسة مقارنة عن الاسعار في موانئ البحر المتوسط لانه ثبت أن اسعار الموانئ المصرية غير جاذبة لهذه السياحة، مشيراً إلى أن خطة التنمية السياحية تستهدف زيادة الطاقة الفندقية بحلول عام 2005 إلى نحو 186 بطول غرفة مقارنة بنحو 93 ألف غرفة حالياً والامتناع بقضية النقل الجوي والطيران.

اللامركزية

ومن جانبه يرحب الدكتور حسن راتب رئيس مجلس إدارة سما العروض للتنمية السياحية بقرار إعادة تشكيل المجلس الأعلى للسياحة مؤكداً أنه قرار يؤيد اللامركزية في أسلوب الإدارة بشكل عام حيث تم اسناد رئاسة المجلس إلى وزير السياحة بدلاً من رئيس الوزراء مشيراً إلى إيمانه بأن الإدارة الناجحة تقوم على اسناد اختصاصات كل وزارة إلى الوزير المختص وليس رئيس الوزراء على أن يقوم رئيس الحكومة بوضع السياسات العامة والإشراف على تنفيذها مؤكداً أن اسناد رئاسة لمجلس الأعلى للسياحة إلى وزير السياحة يتيح

نوعاً من حرية الحركة ويعزف مستوى الأداء ويضع الحلول العاجلة للمشكلات التي تعترض طريق التنمية السياحية.

ويقول: في تقديره إن السياحة في مصر لا تحتاج إلى تشريعات قانونية لتنظيم حركتها بقدر احتياجها إلى اصلاح اأدري وهيكل لجميع المؤسسات والهيئات والجهات المعنية بالحركة السياحية مشيراً إلى أن اليات تنفيذ القرارات الادارية ما زالت متواضعة وغير متزامنة مع فكر القيادة السياسية. ويضيف أن أول المطالب التي يجب أن يسعى لتحقيقها المجلس الأعلى للسياحة هي تيسير آليات التنفيذ والقضاء على البيروقراطية الادارية عن طريق رفع كفاءة العاملين بالسياحة وإعادة تأهيلهم للتلازم مع ثقافة تحرير التجارة ليس لديها مييزات تنافسية في القطاع الزراعي، مؤكداً أننا سوف نطاول فترات طويلة لاكتساب الخبرة وتحقيق منافسة ملموسة في هذا القطاع بعكس السياحة التي نملك فيها مييزات تنافسية غير مسبوقة يمكن أن توجد مع مصر بلداً سياحياً من الطراز الأول.

الموضوع الرئيسي : السياحة والسكان

اسم كاتب المقال : مصطفى خلاف

الموضوع الفرعي : في مصر : الآثار الاقتصادية

رقم العدد : ٢٧٩٥

المصدر : العالم اليوم

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٦

منتجات جديدة

ويشير الدكتور حسن راتب إلى أن مصر لتحصل على أي قدر يذكر من سياحة البحر المتوسط رغم توافر الامكانيات المائية والسياحية التي تؤهلها لاستقطاب قطاع عريض من هذه السياحة في حالة استغلال المجالات البكر التي لم تكتشف بعد في هذا المجال.

ويضيف نحن في حاجة إلى وضع برامج سياحية جديدة ومتطورة لأشغال منتجات جديدة في مجال سوق السياحة المصري ويشرب مثالا على ذلك ملاعب الجولف مشيرا إلى أن مصر تفتقر إلى هذا النوع من السياحة حيث مطلوب إنشاء حوالي 15 ملعب جولف لوضع مصر على خريطة هذا النوع من السياحة مؤكدا ضرورة الاعتماد بالكم لا بالكيف مشيرا إلى أن الارتفاع السياحي يقاس بحجم الانفاق السياحية وليس بعدد أسياف ومهم الأشغال الفندقية وعدد البنايات السياحية. مؤكدا على ضرورة اعادة رسم خريطة السياحة المصرية لأشغال منتجات سياحية جديدة وتنشيم سياحة المجتمعات الريفية.

ويطالب المجلس الأوطى للسياحة بضرورة التمسك بإنشاء شركة قطاع خاص للتسويق السياحي ووضع سياسة عامة للمنتج السياحي وإيجاد اناب للمساهمة ووضع مواثيق شروط لممارسة عمل أسياسي. وأكد على ضرورة أن تقوم هذه الشركة على اكتشاف القطاع الخاص السياحي للإبتعاد عن روتين الأجهزة الحكومية ويشترط أن تقوم بشراء أسهم وخصص في شركات السياحة العالية التي تتولى رسم السياسات السياحية على مستوى العالم مؤكدا أن شراء أسهم في هذه الشركات سوف يتيح للشركة المصرية التدخل والتأثير المباشر على سياسة توجيه السياحة على المستوى العالمى ومن ثم جذب مزيد من الأفواج السياحية إلى مصر.

ويضيف الدكتور حسن راتب بعدا آخر مهماموه تعظيم دور المعاهد والكلليات السياحية لرفع

كفاءة العاملين في المجال أسياسي مشيرا إلى أن تسويق الخدمات السياحية يحتاج إلى كفاءة عالية في تقديم هذه الخدمات.

ويليه أخيرا إلى ضرورة دخول شركات الطيران الخاصة إلى مجال النقل الجوى كمنافس لشركة مصر للطيران بهدف تحقيق المنافسة الكاملة ورفع كفاءة خدمات النقل الجوى.

نقاط مهمة

ويؤكد الدكتور عادل راضي رئيس هيئة التنمية السياحية أن وجود للجلس الأعلى للسياحة بتشكيله الحالي سوف يكون له أثر كبير على تنشيط حركة السياحة بشكل عام وزيادة معدلاتها خلال الفترة القادمة خاصة في ظل توسيع دائرة مشاركة القطاع الخاص، على اعتبار أن نسبة كبيرة من المشروعات والأنشطة السياحية يتقدها المستثمرون ورجال الأعمال، مشيرا إلى عدد من النقاط المهمة التي يجب وضعها في الاعتبار أمام للجلس الأعلى للسياحة بتشكيله الجديد في مقدمتها التوجه نحو مجالات جديدة من السياحة بحيث يتم الإستفادة من الامكانيات الموجودة بمختلف مناطق مصر، فعلى سبيل المثال هناك السياحة العلاجية وكذلك الاعتماد بتطوير مستوى الخدمات السياحية، وإبشأ تدريب الكوادر الموجودة سواء فيما يخص بالإدارة أو العمالة التي تؤثر بشكل واضح على درجة قبول المنتج وتردده على مصر.

ويؤكد أن مصر في السنوات الأخيرة استطاعت أن تعود بقوة إلى خريطة المنافسة السياحية، وذلك يعود بالأساس إلى أكثر من عامل يأتي في المقدمة حسالة الاستقرار والأمن التي تعيشها بالإضافة إلى التسهيلات التي تمنحها السياحة سواء للأنشطة السياحية الموجودة أو عند إقامة أنشطة جديدة وبيلفت نظر رجال الأعمال والمستثمرين إلى ضرورة استغلال الامكانيات الموجودة بمصر والتوجه لاقامة أنشطة في هذا الخصوص بالمناطق الجديدة وفي مقدمتها توشكى، علاوة على المناطق الموجودة.

حملات تشييطية

ويشهد على اعية التوسع خلال الموسم العالي في تنظيم الحملات التشييطية من خلال المكاتب الموجودة بالفارج، بحيث تقدم صورة واضحة ومشجعة عن السياحة في مصر. مؤكدا أن للجلس الأعلى للسياحة بعد قرار رئيس الجمهورية أصبح يضم خبراء من جميع الجهات والهيئات التي لها علاقة بالسياحة، ومن هذا ستمكن كل الأطراف موجودة، وبالتالى سيسمخ ذلك بطرح ومناقشة جميع المعوقات والمشاكل التي تواجه النهوض بالسياحة وكذلك وضع الحلول المناسبة ويعنى ذلك أيضا أنه في نفس الوقت الذى سيتم فيه تحديد مشكلة ماسيكون هناك حل فوري لها لأن كل الأطراف موجودة سواء من الحكومة أو اصحاب الأعمال..

ويؤكد أنه من خلال المجلس الأعلى للسياحة سيكون أمامنا فرصة كبيرة لوضع خطة مستقبلية للنهوض بالسياحة في مصر مشيرا إلى أن هناك برام أسياسية بدأت تظهر بوضوح خلال الفترة الماضية فعلى سبيل المثال هناك تدقيق وضع

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان
الموضوع الفرعي :	في مصر : الآثار الاقتصادية
المصدر :	العالم اليوم
اسم كاتب المقال :	مصطفى خلاف
رقم العدد :	٢٧٩٥
تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٦

أحياء المجلس

ومن جانبته ربح أحمد الخادم مدير عام اتحاد الغرف السياحية بالتشكيل الجديد للمجلس الأعلى للسياحة مؤكداً ان رئاسة وزير السياحة للمجلس تعهد لحياء المجلس من جديد مشيراً الى ان المجلس فر ظل اسناد رئاسته لرئيس الوزراء لم يجتمع طوال تاريخه وهو ما يعني ان المجلس كان مجرد تشكيل نظري.

ويضيف ان استئجار الرئيس مبارك لأممية المجلس الأعلى للسياحة والدور الفعال الذي يمكن ان يلعبه في رفع معدلات التنمية السياحية فقد تم اسناد رئاسته الى وزير السياحة وأصدر الرئيس توجيهاته بضرورة الاجتماع الدوري للمجلس لمناقشة السياسات المطلوبة الالتزام بها لتنشيط الحركة السياحية واعتماد المخطط العام للمناطق السياحية الجديدة وإيضاً اقتراح التشريعات والنظم اللازمة لتنشيط الأنشطة السياحية. وقال ان نجاح المجلس في تحقيق المستهدف منه يرتبط بالاساس في إمكانية اجتماعه من عدمه مشيراً الى ان تعهد موايد الاجتماعات ستكون في يد وزير السياحة والاتحادات والهيئات المعنية بالتنشيط السياحي وهو الامر الذي يكفل وضع الحلول السريعة والمناسبة للمشكلات والصعاب التي تعترض نمو السياحة.

وأضاف ان التشكيل الجديد للمجلس الأعلى للسياحة تشكيل جيد ومتوازن ويضم جميع الهيئات والوزارات المعنية بالتنمية السياحية ورغم ذلك فانه من وجهة نظر الاتحاد العام للغرف السياحية كان يجب ان يتضمن في عضويته رئيس غرفة المنشآت السياحية ورئيس غرفة المصناعات والسلع السياحية باستثمار ان هاتين الغرفتين تقدمان منتجاً سياحياً له دور كبير في رواج الحركة

لرؤس الاموال سواء كانت مصرية او عربية واجنبية لاقامة مشروعات جديدة في مناطق تعتبر بركاً من المنظر السياحي وذلك في ظل السياسة التي تنتهجها الحكومة من خلال توليف البنية الاساسية وحل المشاكل.. ويمكن ان نرى ذلك بوضوح في المشروعات التي يجري تنفيذها بمناطق مرسى علم وسدر وطابا الامسر الذي سينعكس في النهاية على زيادة العائد من وراء الأنشطة السياحية وبالتالي تحسين مستوى الدخل القومي.

ويضيف ان القطاع الخاص يقوم بدور مهم و اساسي في مجال السياحة، حيث ينفذ استثمارات تصل نسبتها في الوقت الحالي الى اكثر من 60% مشيراً الى ان القطاع الخاص ايضا يشارك في مشروعات الهيئة بنسبة تصل الى 100%.

ويستطرد رئيس هيئة التنمية السياحية قائلاً: ان الدور المطلوب من المجلس الأعلى للسياحة في المرحلة المقبلة لا بد ان يكون من خلال التركيز على مراجعة جميع الخطوط السياحية الموجودة وتطويرها بحيث تكون قادرة على المنافسة دولياً والاستفادة من الامكانيات الهائلة التي تملكها مصر في هذا المجال. ايضا التنسيق بين جميع الجهات وممثلي المستثمرين والغرف السياحية، مؤكداً ان جميع الشواهد الموجودة تبهرن على نجاح الموسم السياحي الحالي وكذلك اللوازم المستقبلية.

مطالب

ومن مطالبه من المجلس الأعلى للسياحة قال احمد الخادم اننا نتوقع ان يقوم المجلس بالبعد من الهام الرئيسة خلال المرحلة القادمة يأتي على راس اولوياتها التنسيق الجيد بين قطاع السياحة الرسمي للمجلس في وزارة السياحة والادارات السياحية لها وقطاع السياحة الخاص وبين الهيئات والمؤسسات، مشيراً الى ان كثيراً مايتعصب البعض عن القرارات التي يتم اتخاذها بالتنسيق بين قطاعات السياحة والهيئات في المحافظات السياحية ولكن عند التطبيق الفعلي لهذه القرارات يحدث التعارض في الاختصاصات التي تؤدي في معظم الاحيان الى عرقلة المسيرة. وأعرب عن ثقائه لقرار التشكيل الجديد للمجلس الأعلى للسياحة الذي يضم في عضويته عدداً من الزوار المعنيين بالتنمية السياحية وسوف تضم اجتماعات المجلس المحافظين المسؤولين عن المصافيات ذات الطبيعة السياحية للمساحة في احداث التنسيق اللازم بين المسؤولين وتلافى اي تعارض قد يحدث في الاختصاصات.

ويطالب مدير عام اتحاد الغرف السياحية للمجلس الأعلى للسياحة بضرورة العمل على استصدار السياسات السعريّة لقطاعات السياحة المختلفة لتعديد اسعار دخول المشاهدين والمصاحب الاثري والتعديد التام لاسعار المنتجات السياحية حتي يعرف السائح كل شيء عن الخدمة السياحية المقدمة له وقيمتها. ويؤكد ان عملية التمييز العاليية مقرونة للحركة التنموية ومطلوب سرعة وضع سياسة موحدة لاسعار الخدمات السياحية.

والنسبة للتعميدات التشريعية المطلوبة وضعتها على جدول اولويات المجلس الأعلى للسياحة قال احمد الخادم لا بد من تعديل المادة الاولى من قانون غرفة المصناعات والسلع السياحية بجعل عضوية الغرفة وجوبية للعاملين في هذا المجال واعتبار العضوية شرط اساسي لمزاولة هذا النشاط مشيراً الى ان هذا التعديل يتيح إمكانية محاسبة التجار الذين يحاولون استغلال السائحين وايضا يمكن رفع كفاءتهم عن طريق الاستفادة من الدورات التدريبية التي تنظها الغرفة ولك على ضرورة تعديل التشريعات المنظمة لتشكيل الاتحادات السياحية النوعية لتتفق الديمقراطية داخل هذه الاتحادات لتحقيق الصالح العام

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان
الموضوع الفرعي : في مصر : الآثار الاقتصادية
المصدر : العالم اليوم
اسم كاتب المقال : مصطفى خلاف
رقم العدد : ٢٧٩٥
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٦

ويؤكد أن دخول شركات الطيران الخاصة إلى مجال النقل الجوي المنظم سيوجد منافسة جيدة بين المؤسسة الوطنية وهذه الشركات وهو الأمر الذي يؤدي حتى إلى تخفيض أسعار تذكرة الطيران في الرحلات الداخلية، مشيراً إلى أن ارتفاع تكاليف الانتقال الجوي يعتبر من المعوقات الرئيسية التي تعوق دون نمو حركة السياحة في مصر.

معدلات مرتفعة

ومن جانبه يرى فتح الله فوزي رئيس مجلس إدارة مينا للاستثمار السياحي والعقارى أن الفكرة القادمة بسوق تشهد معدلات مرتفعة لحركة السياحة بعد تشكيل هذا المجلس، مؤكداً أنه من المنتظر في ظل الخطط التي سيتم تنفيذها للنهوض بمستوى الخدمات السياحية أن يعمل عدد السائحين خلال هذا العام إلى نحو 4 ملايين سائح بعد أن حقق 3 ملايين سائح خلال موسم 99.

ويطالب بأن يقوم هذا المجلس وشكل لفسرى في تنفيذ خطة عاجلة مع مراعاة الاستفادة من الامكانيات الموجودة، وأن مصر أصبحت في الوقت الحالي تتنافس أكبر دول العالم في هذا المجال ومنها إسبانيا، أيضاً لابد من الاستثمار في إنشاء المزيد من الغرف الفندقية.. مؤكداً أن اهتمام المجلس بالتشجيع للنظم اللازمة للنهوض بالأنشطة السياحية وكذلك تحديد السياسات التي يمكن من خلالها النهوض بحركة السياحة سيكون له أكثر الأثر رفع معدلات التنمية السياحية، أيضاً سيترقب على اختصاص المجلس في التنسيق بين الوزارات المختلفة والإسراع بتنفيذ خطط التنمية السياحية.. بما يشجع قطاعات الانتعاش والخدمات للمشاركة في هذا الدور.

ويقترح فتح الله فوزي أن تقوم الحكومة من خلال هذا المجلس باتخاذ سياسة التدرج في تخصيص أراض من قبل هيئة التنمية السياحية لإقامة أنشطة في هذا الغرض، بمعنى أنه يراعى عامل المسافة بين مشروع وآخر حتى يكون هناك توزيع في هذه المشروعات وتغطي جميع المناطق.

انتقل

ولكن مدير عام اتحاد الغرف السياحية أن النقل الجوي يعتبر من أهم المشاكل التي تواجه نمو الحركة السياحية في مصر مشيراً إلى الدراسة التي قام بها اتحاد الغرف السياحية مؤخراً مستعيناً بأكثر بيوت الخبرة التابعة لمنظمة السياحة العالمية عن سبل تحرير القواعد المنظمة للطيران في مصر، وقال إن هذه الدراسة أكدت أنه لا يمكن الاعتماد على الطيران العارض والشارتره في بناء الحركة السياحية.. مشيراً إلى أن الطيران وعلى المستوى التشريعي يطالب

الكتوبر على عمر بضرورة تقليل القوانين المنظمة للعمل السياحي إلى أقل عدد ممكن فضلاً عن ضرورة تبسيط القوانين والأجراءات التنظيمية لها وتنقيتها من أي لبس أو تأويل وإتاحة الفرصة لامتياز الأعمال بأسرع وقت ممكن والعمل على تشجيع العاملين في المجال السياحي على تحقيق المصالح العام، مشيراً إلى أن 50٪ من نشاط ونمو الحركة السياحية متوقف على أحداث طرفة في مجال النقل الجوي.

العارض يعني طيران الصدفه وهو ما يعني أن تقوم الرحلة في حالة امتلاء الطائرة بالركاب أو لا تقوم وهو الأمر الذي يؤدي إلى عدم اعتماد السياح على مثل هذا الطيران، وأضاف أن الدراسة أكدت ضرورة الاعتماد على بناء الحركة السياحية على رحلات طيران منتظمة، وأكد أن الرئيس مبارك أصدر توجيهاته للسماع لرحلات الطيران الخاصة وعددها 19 شركة بالعمل داخل مصر في رحلات منتظمة وأضاف أن وضع الحلول المناسبة لشككة النقل الجوي يجب أن توضع على قمة أولويات المجلس الأعلى للسياحة، مشيراً إلى أن هذه الشككة في طريقها للانفراج بعد منح مؤسسة مصر للطيران مهلة 6 أشهر لتتولى أوضاعها لتقول المنافسة الكاملة مع الشركات الخاصة.

أجزاء المنعزلة

العمل السياحي في مصر يتم في جرد منعزلة بهذه الصلة بدأ الدكتور على عمر عبدالله عبيد كية السياحة حديث مؤكداً أن الدور الرئيسي للمجلس الأعلى للسياحة بعد تشكيله الجديد هو إيجاد صيغة مناسبة وعملية لتحقيق التنسيق والتناغم بين القطاعات والهيئات السياحية المختلفة ويطالب المجلس أيضاً أن يشمل التنسيق توفير الخدمات السياحية والسبل البنى المنتظم الذي يربط بين المناطق السياحية وغيرها من التجمعات السكنية والمطارات ونسبه إلى ضرورة العمل على رفع مستوى الكفاءة الفنية للعاملين في الفنادق والمطاعم مع السائحين في جميع المجالات والمناطق السياحية مشيراً إلى أن رفع كفاءة التجمعات السياحية هي العامل الرئيسي في زيادة التدفق السياحي بشكل عام.

ويقول عبيد كية السياحة على المجلس الأعلى للسياحة ضرورة وضع برامج سياحية شاملة لخريطة السياحة على مستوى الجمهورية حتى لا يتم الضغط على مناطق سياحية دون غيرها وإيضاً العمل على تشجيع الشركات السياحية العاملة في المناطق السياحية التي لم تكتشف امكانياتها بعد.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : في مصر : الآثار الاقتصادية

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : مصطفى خلاف

رقم العدد : ٢٧٩٥

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٦

السياحية بشكل عام وأكد ان الدكتور مدوح البلتاسجي وزير السياحة منهم لهذا الامر وقد وعد بدعوة رئيسي الغرفتين بشكل غير رسمي لحضور اجتماعات المجلس الاعلى للسياحة.

مطالب

ومن مطالبه من المجلس الاعلى للسياحة قال احمد الشاذلي اننا نتوقع ان يقوم المجلس بالعديد من الهام الرئيسي خلال المرحلة القادمة يأتي على رأس اولوياتها التنسيق الجيد بين قطاع السياحة الرسمي للتشغيل في وزارة السياحة والادارات السياحية لها وقطاع السياحة الخاص وبين المحليات والمعاقفات مشيرين الى ان كثيرا مايتحدث عن القرارات التي يتم اتخاذها بالتنسيق بين قطاعات السياحة والمحليات في المحافظات السياحية ولكن عند التطبيق لعل لهذه القرارات يحدث التضارب في الاختصاصات التي تؤدي في معظم الاحيان الى عرقلة المسيرة. وعرب المجلس الاعلى للسياحة الذي يضم في عضويته عددا من الوزراء المعنيين بالتنمية السياحية وسوف تضم اجتماعات السفرية للقطاعات السياحية عن المحافظات ذات الطبيعة السياحية للسياحة في اعدادات التنسيق اللازم بين المسؤولين وتلاقي اى تضارب قد يحدث في الاختصاصات.

ويطالب مدير عام اتحاد الغرف السياحية المجلس الاعلى للسياحة بضروة العمل على استصدار السياسات السعري للقطاعات السياحية المختلفة لتحديد اسعار دخول السياح والمعايير الاثرية والتحديد التام لاسعار المنتجات السياحية حتى يعرف السائح كل شئ عن الخدمة السياحية المقدمة له وقبيلتها. ويؤكد ان عملية التسعير الحالية متروكة للعزلة الشخصية ومطلوب سرعة وضع سياسة موحدة لاسعار الخدمات السياحية.

وبالنسبة للتعديلات التشريعية المطروحة وضعاها على جدول اولويات المجلس الاعلى للسياحة قال احمد الشاذلي لاي من تعديل المادة الاولى من قانون غرفة العاديات والسلع السياحية يجعل عضوية الغرفة وجوبية للعاملين في هذا المجال واعتبار العضوية شرط اساسي لازالة هذا النشاط مشيرا الى ان هذا التعديل يتيح امكانية محاسبة التجار الذين يحاولون ابتزاز السائحين وايضا يمكن رفع كفائتهم عن طريق الاستفادة من الدورات التدريبية التي تنظمها الغرفة وأكد على ضرورة تعديل التشريعات المنظمة لتشكيل الاتحادات السياحية النوعية لتسويق الديمقراطية داخل هذه الاتحادات لتحقيق المصالح العام.

إحيا المجلس

ومن جانب رحب لعمد الحاد مدير عام اتحاد الغرف السياحية بالشكل الجديد للمجلس الاعلى للسياحة مؤكدا ان رئاسة وزير السياحة للمجلس تعيد لحياء المجلس من جديد مشيرين الى ان المجلس في ظل اسناد رئاسته لرئيس الوزراء لم يجتمع طوال تاريخه وهو مايعني ان المجلس كان مجرد تشكيل نظري.

ويضيف ان استصدار الرئيس مبارك لاهمية للمجلس الاعلى للسياحة والدور الفعال الذي يمكن ان يلعبه في رفع معدلات التنمية السياحية فقد تم اسناد رئاسته الى وزير السياحة واصدر الرئيس توجيهاته بضروة الاجتماع الدوري للمجلس لمناقشة السياسات المطبوع الالتزام بها لتنشيط الحركة السياحية واعتماد الخطط العام للمناطق السياحية الجديدة وايضا اقتراح التشريعات والنظم اللازمة للنهوض بالانشطة السياحية. وقال ان نجاح المجلس في تحقيق المستهدف منه يرتبط بالاساس في امكانية اجتماعه من عدمه مشيرا الى ان تحديد مواعيد الاجتماعات ستكون في يد وزير السياحة والاتحادات والهيئات المعنية بالتنشيط السياحي وهو الامر الذي يكفل وضع الحلول السريعة والملائمة للمشكلات والصعاب التي تعترض نمو السياحة.

واضاف ان التشكيل الجديد للمجلس الاعلى للسياحة تشكيل جيد ومتوازن ويضم جميع الهيئات والوزارات المعنية بالتنمية السياحية ورغم ذلك لسانه من وجهة نظر الاتحاد العام للغرف السياحية كان يجب ان يتضمن في عضويته رئيس غرفة المنشآت السياحية ورئيس غرفة العاديات والسلع السياحية باعتبار ان هاتين الغرفتين تقدمان منتجاتا سياحية له دور كبير في رواج الحركة

لرؤس الاموال سواء كانت مصرية او عربية واجنبية لاقامة مشروعات جديدة في مناطق تعتبر بكارا من المنظور السياحي وذلك في ظل السياسة التي تنتهجها الحكومة من خلال توليد البنية الاساسية وحل للمشاكل. ويمكن ان نرى ذلك بوضوح في المشروعات التي يجري تنفيذها بمناطق مرسى علم وسدر وطابا الاسر الذي سيتمكن في النهاية على زيادة العائد من وراء الانشطة السياحية وبالتالي تحسين مستوى الدخل القومي.

ويضيف ان القطاع الخاص يقوم بدور مهم واساسي في مجال السياحة. حيث ينفذ استثمارات تصل نسبتها في الوقت الحالي الى اكثر من 60٪ مشيرين الى ان القطاع الخاص ايضا يشارك في مشروعات الهيئة بنسبة تصل الى 100٪.

ويستطرد رئيس هيئة التنمية السياحية قائلا: ان الدور المطلوب من المجلس الاعلى للسياحة في المرحلة المقبلة لابد ان يكون من خلال التركيز على مراجعة جميع الخطوط السياحية الموجودة المتنافسة دوليا والاستفادة من التطويرا بحيث تكون قادرة على المنافسة دوليا والاستفادة من الامكانيات الهائلة التي تملكها مصر في هذا المجال. ايضا التنسيق بين جميع الجهات ومطلي المستثمرين والفرد السياحية. مؤكدا ان جميع الشواهد الموجودة تبرهن على نجاح الموسم السياحي الحالي وكذلك المواسم المستقبلية.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : في مصر : الآثار الاقتصادية

اسم كاتب المقال : مصطفى خلاف

رقم العدد : ٢٧٩٥

المصدر : العالم اليوم

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٦

النقل

واكد مدير عام اتحاد الغرف السياحية ان النقل الجوي يعتبر من اهم المشاكل التي تواجه نمو الحركة السياحية في مصر مشيراً الى الدراسة التي قام بها اتحاد الغرف السياحية مؤخرا مستعيناً باكثر بيوت الخبرة التابعة لمنظمة السياحة العالمية عن سبل تحرير للقواعد المنظمة للطيران في مصر، وقال ان هذه الدراسة اكدت انه لا يمكن الاعتماد على الطيران العارض والشارتر في بناء الحركة السياحية. مشيراً الى ان الطيران

وعلى المستوى التشريعي يطالب الدكتور على عمر بضرورة تعديل القوانين المنظمة للعمل السياحي الى اقل عدد ممكن فضلاً عن ضرورة تبسيط القوانين والاجراءات التنفيذية لها وتنقيتها من أي ليس او تأويل واتاحة الفرصة لاتخاذ الاعمال بأسرع وقت ممكن والعمل على تشجيع العاملين في المجال السياحي على تحقيق الصالح العام، مشيراً الى ان 50٪ من نشاط ونمو لخدمات السياحة متوقف على مجال النقل الجوي.

العارض يعني طيران الصيغة وهو ما يعني ان تقوم الرحلة في حالة امتلاء الطائرة بالركاب او لا تقوم وهو الأمر الذي يؤدي الى عدم اعتماد السياح على مثل هذا الطيران، و اضاف ان الدراسة اكدت ضرورة الاعتماد على بناء الحركة السياحية على رحلات طيران منتظمة، واكد ان الرئيس مبارك اصدر توجيهاته للسياح لشركات الطيران الخاصة لعدد 19 شركة بالعمل داخل مصر وفي رحلات منتظمة و اضاف ان وضع الحلول المناسبة لشبكة النقل الجوي يجب ان توضع على قمة اولويات المجلس الاعلى للسياحة، مشيراً الى ان هذه الشبكة في طريقها للانفراج بعد منح مؤسسة مصر للطيران مبلغ 6 أشهر لتوفير اوضاعها لتقبل المنافسة الكاملة مع الشركات الخاصة.

اجزر المنعزلة

العمل السياحي في مصر يتم في جزر منعزلة بهذه الجملة بدأ الدكتور على عمر عبدالله مدير كلية السياحة حديثه مؤكدا ان الدور الرئيسي للمجلس الاعلى للسياحة بعد تشكيله الجديد هو ايجاد صيغة مناسبة وعملية لتحقيق التنسيق والتناغم بين القطاعات والهيئات السياحية المختلفة ويطالب المجلس ايضا ان يشمل التنسيق توفير الخدمات السياحية والنقل البري المستقل الذي يربط بين المناطق السياحية وغيرها من التجمعات السكانية والطارات ونسبه الى ضرورة العمل على رفع مستوى الكفاءة الفنية للعاملين في الفنادق والتعاملين مع السياح في جميع المجالات والمناطق السياحية مشيراً الى ان رفع كفاءة التعامل مع السياح في العامل الرئيسي في زيادة التعلق السياحي بشكل عام، ويقول عمر كلمة السياحة على المجلس الاعلى للسياحة ضرورة وضع برامج سياحية شاملة لخريطة السياحة على مستوى الجمهورية حتى لا يتم الضغط على مناطق سياحية دون غيرها وايضا العمل على تشجيع الشركات السياحية العاملة في المناطق السياحية التي لم تكتشف امكاناتها بعد.

ويؤكد ان دخول شركات الطيران الخاصة الى مجال النقل الجوي المنظم سيوجد منافسة جيدة بين المؤسسة الوطنية وهذه الشركات وهو الأمر الذي يؤدي حتى الى تخفيض اسعار تذكرة الطيران في الرحلات المحلية، مشيراً الى ان ارتفاع تكاليف الانتقال الجوي يعتبر من العوائق الرئيسية التي تحول دون نمو حركة السياحة في مصر.

معدلات مر تفعلة

ومن جانبه يرى فتح الله فوزي رئيس مجلس ادارة مينا للاستثمار السياحي والعقاري ان الفترة القادمة سوف تشهد معدلات مرتفعة لحركة السياحة بعد تشكيل هذا المجلس، مؤكدا انه من المنتظر في ظل الخطط التي سيتم تنفيذها للنهوض بمستوى الخدمات السياحية ان يصل عدد السياح خلال هذا العام الى نحو 4 ملايين سائح بعد ان حقق 3 ملايين سائح خلال موسم 99.

ويطالب بان يقدم هذا المجلس ويشكل لفرق في تنفيذ خطة عاجلة مع مراعاة الاستفادة من الامكانيات الموجودة، وان مصر اصمحت في الوقت الحالي تتنافس اكبر دول العالم في هذا المجال ومنها اسبانيا، ايضا لا بد من الاستمرار في انشاء المزيد من الغرف الفندقية. مؤكدا ان اختصاص المجلس باقتراح التشريعات والنظم اللازمة للنهوض بالانشطة السياحية وكذلك تحديد السياسات التي يمكن من خلالها النهوض بصناعة السياحة سيكون له اكثر الأثر رفع معدلات التنمية السياحية، ايضا سيترتب على اختصاص المجلس في التنسيق بين الوزارات المختصة والاسراع بتنفيذ خطط التنمية السياحية. بما يشجع قطاعات الانتاج والخدمات للمشاركة في هذا الدور.

ويقترح فتح الله فوزي ان تقوم الحكومة من خلال هذا المجلس باتباع سياسة التدرج في تخصيص اراض من قبل هيئة التنمية السياحية لاقامة أنشطة في هذا الغرض، بمعنى انه يرغم عامل المساق بين مشروع وآخر حتى يكون هناك توزيع في هذه الشروعات وتغطي جميع المناطق.

الرهن العقاري

السياحة والإسكان

الرهن العقاري

م	عنوان المقال	كاتب المقال	المصدر	العدد	التاريخ	الصفحة
١	مشاكل الاستثمار العقاري	جيهان العتيبي	الاهرام الاقتصادى	١٦٦٩	٢٠٠٠/١/١٧	٧٩
٢	سوق الاستثمار العقاري صعود ام حبوط	جيهان العتيبي	الاهرام الاقتصادى	١٦٦٩	٢٠٠٠/١/١٧	٨٣
٣	قضية السكان وتطورها	صنيب بطرس	العالم اليوم	٢٧٤١	٢٠٠٠/١/٣٠	٨٧
٤	الرهن هل يفك عقدة سوق العقارات	الجملة	الاهرام الاقتصادى	١٦٢٩	٢٠٠٠/٣/٢٧	٨٩
٥	نخمة سكنية في سوق العقارات	مخالد حسن	العالم اليوم	٢٧٩١	٢٠٠٠/٤/٢	٩٣
٦	الرهن العقاري هل يحل أزمة الإسكان	عواطف سالم	العالم اليوم	٢٨٠٤	٢٠٠٠/٤/١٧	٩٦
٧	البنوك والتحديات وقانون الاقراض	محمد لطفى	العالم اليوم	٢٨٠٧	٢٠٠٠/٤/٢٠	١٠٠
٨	اتفاق ثلاثي لمنح القرض	الحريدة	العالم اليوم	٢٨٠٧	٢٠٠٠/٤/٢٠	١٠٤
٩	مؤسسات عالمية تؤسس شركات للاقراض	سعد هجرس	العالم اليوم	٢٨٠٨	٢٠٠٠/٤/٢٢	١١١
١٠	مؤسسات اجنبية تعرض ضيق اموال ضخمه	سعد هجرس	العالم اليوم	٢٨٠٩	٢٠٠٠/٤/٢٣	١١٧
١١	الرهن العقاري هو الحل	هنية فهمي	الاهرام	٤١٤٢٨	٢٠٠٠/٥/١٠	١٢٣
١٢	مشروع قانون الاقراض العقاري	الجريدة	الاهرام	٤١٤٣٢	٢٠٠٠/٥/١٤	١٢٦
١٣	هل يعود الانتعاش مع الرهن العقاري	عصام عوف	الانترنت	٤١٤٣٥	٢٠٠٠/٥/١٧	١٢٩
١٤	قصور في الإصلاح وخلل في الموازين	الجريدة	الاهرام	٤١٤٣٨	٢٠٠٠/٥/٢٠	١٣٠
١٥	فتح النار على قانون الاقراض العقاري	عالية الميذى	الاهرام الاقتصادى	١٦٣٧	٢٠٠٠/٥/٢٢	١٣١
١٦	قانون للائتمان العقاري (١)	عبدالرحمن عقل	الاهرام	٤١٤٤٩	٢٠٠٠/٥/٣١	١٣٩
١٧	قانون للائتمان العقاري (٢)	عبدالرحمن عقل	الاهرام	٤١٤٥٠	٢٠٠٠/٦/١	١٤٠

الموضوع الرئيسي :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	جيهان العطفى
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	١٦٦٩
المجلد :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/١٧

مشاكل الاستثمار العقارى .. هل تجد حلا

نارت بين رجال الأعمال والخبراء
أكدت أن السوق العقارى فى مصر
ليمة بالكثير من الأخطاء، ولا يزال
ضل لأنه لا يفسر رغم مايرتبط به من

مع مشاكل المجتمع وقضايا
ثقافية والاجتماعية .. حتى اعتبر
موازاة لكافة المشاكل التى

أصرتى كان من الضروري
حديثة للحل .. وهو ما قامت به
ب فى التنمية الاجتماعية

والاقتصادية، كما نظمت الجمعية العربية ندوة لتقييم تجربة الاستثمار العقارى فى مصر،
ولد نقاش الخبراء والمهتمون مع القطاع وتشجيعه وآلياته فى محاولة للوصول الى حلول

لورية تضمن الحركة فى الاتجاه السليم.
تركز الجدل حول غياب التخطيط وقضية التمويل ودور البنوك وشركات التأمين فى حل هذه

المشاكل.
على حين ذكرت معظم الحلول على قيام منظومة متكاملة للتمويل العقارى بشريعاتها
وقوانينها وادارتها وأنشاء هيئة سوق التمويل العقارى وتطبيق فكر جديد يعتمد على نظام البيع
الأجل .. والأهم من ذلك كله هو المحافظة على التوازن الاجتماعى باعتباره مظلة الاستثمار العقارى
فى مصر.

قطاع الإسكان ولكن فى كافة القضايا الاقتصادية الأخرى.

قضية التخطيط

وفى جلسة العمل الأولى والى كانت جلسة حوارية عامة..
تمتد للمهندس صلاح حجاب رئيس لجنة التشييد من دور
للمشاركة الشعبية فى حل مشكلة الإسكان مؤكدا أهمية تسويق
الادارة وتصميمها فى هذا القطاع الحيوى حتى يكون
العقارى فى قدرة كافة شرائح فى المجتمع المصرى، وقال أن
للتمر سيقاوش معوقات هذا النشاط وتشريعاته وآلياته
لوصول الى حل يضمن الحركة الدائمة فى الاتجاه السليم فى
الاتجاه السليم. وتناول قضية التخطيط بالنسبة للاستثمار
العقارى الذى يشهد نموا كبيرا من قطاع التشييد الذى يمثل
بنسبة ٤٠٪ من حجم الاستثمارات فى مصر .. مؤكدا أن
مصر موزت بمراميل غالية فى الغالب فيما يتعلق بالتخطيط مما
حسا الرئيس مبارك لحظالة الحكومة بعدم البدء فى أية
مشروعات إلا بإطار تخطيط تتواءم مع البرامج الزمنية
والاقتصاديات طبقا لهذه البرامج حتى يمكن تنفيذها.

وقدما يتعلق بخطة الاستثمار العقارى قال أن أهم أجزائها
هو الإسكان لذا يجب أن تهيئ الخطة من مجموعة نماذلات
محددة:

١- أبنى ٢- كبلد ٣- م. ٤- م. ٥- م. ٦- م. ٧- م. ٨- م. ٩- م. ١٠- م. ١١- م. ١٢- م. ١٣- م. ١٤- م. ١٥- م. ١٦- م. ١٧- م. ١٨- م. ١٩- م. ٢٠- م. ٢١- م. ٢٢- م. ٢٣- م. ٢٤- م. ٢٥- م. ٢٦- م. ٢٧- م. ٢٨- م. ٢٩- م. ٣٠- م. ٣١- م. ٣٢- م. ٣٣- م. ٣٤- م. ٣٥- م. ٣٦- م. ٣٧- م. ٣٨- م. ٣٩- م. ٤٠- م. ٤١- م. ٤٢- م. ٤٣- م. ٤٤- م. ٤٥- م. ٤٦- م. ٤٧- م. ٤٨- م. ٤٩- م. ٥٠- م. ٥١- م. ٥٢- م. ٥٣- م. ٥٤- م. ٥٥- م. ٥٦- م. ٥٧- م. ٥٨- م. ٥٩- م. ٦٠- م. ٦١- م. ٦٢- م. ٦٣- م. ٦٤- م. ٦٥- م. ٦٦- م. ٦٧- م. ٦٨- م. ٦٩- م. ٧٠- م. ٧١- م. ٧٢- م. ٧٣- م. ٧٤- م. ٧٥- م. ٧٦- م. ٧٧- م. ٧٨- م. ٧٩- م. ٨٠- م. ٨١- م. ٨٢- م. ٨٣- م. ٨٤- م. ٨٥- م. ٨٦- م. ٨٧- م. ٨٨- م. ٨٩- م. ٩٠- م. ٩١- م. ٩٢- م. ٩٣- م. ٩٤- م. ٩٥- م. ٩٦- م. ٩٧- م. ٩٨- م. ٩٩- م. ١٠٠- م. ١٠١- م. ١٠٢- م. ١٠٣- م. ١٠٤- م. ١٠٥- م. ١٠٦- م. ١٠٧- م. ١٠٨- م. ١٠٩- م. ١١٠- م. ١١١- م. ١١٢- م. ١١٣- م. ١١٤- م. ١١٥- م. ١١٦- م. ١١٧- م. ١١٨- م. ١١٩- م. ١٢٠- م. ١٢١- م. ١٢٢- م. ١٢٣- م. ١٢٤- م. ١٢٥- م. ١٢٦- م. ١٢٧- م. ١٢٨- م. ١٢٩- م. ١٣٠- م. ١٣١- م. ١٣٢- م. ١٣٣- م. ١٣٤- م. ١٣٥- م. ١٣٦- م. ١٣٧- م. ١٣٨- م. ١٣٩- م. ١٤٠- م. ١٤١- م. ١٤٢- م. ١٤٣- م. ١٤٤- م. ١٤٥- م. ١٤٦- م. ١٤٧- م. ١٤٨- م. ١٤٩- م. ١٥٠- م. ١٥١- م. ١٥٢- م. ١٥٣- م. ١٥٤- م. ١٥٥- م. ١٥٦- م. ١٥٧- م. ١٥٨- م. ١٥٩- م. ١٦٠- م. ١٦١- م. ١٦٢- م. ١٦٣- م. ١٦٤- م. ١٦٥- م. ١٦٦- م. ١٦٧- م. ١٦٨- م. ١٦٩- م. ١٧٠- م. ١٧١- م. ١٧٢- م. ١٧٣- م. ١٧٤- م. ١٧٥- م. ١٧٦- م. ١٧٧- م. ١٧٨- م. ١٧٩- م. ١٨٠- م. ١٨١- م. ١٨٢- م. ١٨٣- م. ١٨٤- م. ١٨٥- م. ١٨٦- م. ١٨٧- م. ١٨٨- م. ١٨٩- م. ١٩٠- م. ١٩١- م. ١٩٢- م. ١٩٣- م. ١٩٤- م. ١٩٥- م. ١٩٦- م. ١٩٧- م. ١٩٨- م. ١٩٩- م. ٢٠٠- م. ٢٠١- م. ٢٠٢- م. ٢٠٣- م. ٢٠٤- م. ٢٠٥- م. ٢٠٦- م. ٢٠٧- م. ٢٠٨- م. ٢٠٩- م. ٢١٠- م. ٢١١- م. ٢١٢- م. ٢١٣- م. ٢١٤- م. ٢١٥- م. ٢١٦- م. ٢١٧- م. ٢١٨- م. ٢١٩- م. ٢٢٠- م. ٢٢١- م. ٢٢٢- م. ٢٢٣- م. ٢٢٤- م. ٢٢٥- م. ٢٢٦- م. ٢٢٧- م. ٢٢٨- م. ٢٢٩- م. ٢٣٠- م. ٢٣١- م. ٢٣٢- م. ٢٣٣- م. ٢٣٤- م. ٢٣٥- م. ٢٣٦- م. ٢٣٧- م. ٢٣٨- م. ٢٣٩- م. ٢٤٠- م. ٢٤١- م. ٢٤٢- م. ٢٤٣- م. ٢٤٤- م. ٢٤٥- م. ٢٤٦- م. ٢٤٧- م. ٢٤٨- م. ٢٤٩- م. ٢٥٠- م. ٢٥١- م. ٢٥٢- م. ٢٥٣- م. ٢٥٤- م. ٢٥٥- م. ٢٥٦- م. ٢٥٧- م. ٢٥٨- م. ٢٥٩- م. ٢٦٠- م. ٢٦١- م. ٢٦٢- م. ٢٦٣- م. ٢٦٤- م. ٢٦٥- م. ٢٦٦- م. ٢٦٧- م. ٢٦٨- م. ٢٦٩- م. ٢٧٠- م. ٢٧١- م. ٢٧٢- م. ٢٧٣- م. ٢٧٤- م. ٢٧٥- م. ٢٧٦- م. ٢٧٧- م. ٢٧٨- م. ٢٧٩- م. ٢٨٠- م. ٢٨١- م. ٢٨٢- م. ٢٨٣- م. ٢٨٤- م. ٢٨٥- م. ٢٨٦- م. ٢٨٧- م. ٢٨٨- م. ٢٨٩- م. ٢٩٠- م. ٢٩١- م. ٢٩٢- م. ٢٩٣- م. ٢٩٤- م. ٢٩٥- م. ٢٩٦- م. ٢٩٧- م. ٢٩٨- م. ٢٩٩- م. ٣٠٠- م. ٣٠١- م. ٣٠٢- م. ٣٠٣- م. ٣٠٤- م. ٣٠٥- م. ٣٠٦- م. ٣٠٧- م. ٣٠٨- م. ٣٠٩- م. ٣١٠- م. ٣١١- م. ٣١٢- م. ٣١٣- م. ٣١٤- م. ٣١٥- م. ٣١٦- م. ٣١٧- م. ٣١٨- م. ٣١٩- م. ٣٢٠- م. ٣٢١- م. ٣٢٢- م. ٣٢٣- م. ٣٢٤- م. ٣٢٥- م. ٣٢٦- م. ٣٢٧- م. ٣٢٨- م. ٣٢٩- م. ٣٣٠- م. ٣٣١- م. ٣٣٢- م. ٣٣٣- م. ٣٣٤- م. ٣٣٥- م. ٣٣٦- م. ٣٣٧- م. ٣٣٨- م. ٣٣٩- م. ٣٤٠- م. ٣٤١- م. ٣٤٢- م. ٣٤٣- م. ٣٤٤- م. ٣٤٥- م. ٣٤٦- م. ٣٤٧- م. ٣٤٨- م. ٣٤٩- م. ٣٥٠- م. ٣٥١- م. ٣٥٢- م. ٣٥٣- م. ٣٥٤- م. ٣٥٥- م. ٣٥٦- م. ٣٥٧- م. ٣٥٨- م. ٣٥٩- م. ٣٦٠- م. ٣٦١- م. ٣٦٢- م. ٣٦٣- م. ٣٦٤- م. ٣٦٥- م. ٣٦٦- م. ٣٦٧- م. ٣٦٨- م. ٣٦٩- م. ٣٧٠- م. ٣٧١- م. ٣٧٢- م. ٣٧٣- م. ٣٧٤- م. ٣٧٥- م. ٣٧٦- م. ٣٧٧- م. ٣٧٨- م. ٣٧٩- م. ٣٨٠- م. ٣٨١- م. ٣٨٢- م. ٣٨٣- م. ٣٨٤- م. ٣٨٥- م. ٣٨٦- م. ٣٨٧- م. ٣٨٨- م. ٣٨٩- م. ٣٩٠- م. ٣٩١- م. ٣٩٢- م. ٣٩٣- م. ٣٩٤- م. ٣٩٥- م. ٣٩٦- م. ٣٩٧- م. ٣٩٨- م. ٣٩٩- م. ٤٠٠- م. ٤٠١- م. ٤٠٢- م. ٤٠٣- م. ٤٠٤- م. ٤٠٥- م. ٤٠٦- م. ٤٠٧- م. ٤٠٨- م. ٤٠٩- م. ٤١٠- م. ٤١١- م. ٤١٢- م. ٤١٣- م. ٤١٤- م. ٤١٥- م. ٤١٦- م. ٤١٧- م. ٤١٨- م. ٤١٩- م. ٤٢٠- م. ٤٢١- م. ٤٢٢- م. ٤٢٣- م. ٤٢٤- م. ٤٢٥- م. ٤٢٦- م. ٤٢٧- م. ٤٢٨- م. ٤٢٩- م. ٤٣٠- م. ٤٣١- م. ٤٣٢- م. ٤٣٣- م. ٤٣٤- م. ٤٣٥- م. ٤٣٦- م. ٤٣٧- م. ٤٣٨- م. ٤٣٩- م. ٤٤٠- م. ٤٤١- م. ٤٤٢- م. ٤٤٣- م. ٤٤٤- م. ٤٤٥- م. ٤٤٦- م. ٤٤٧- م. ٤٤٨- م. ٤٤٩- م. ٤٥٠- م. ٤٥١- م. ٤٥٢- م. ٤٥٣- م. ٤٥٤- م. ٤٥٥- م. ٤٥٦- م. ٤٥٧- م. ٤٥٨- م. ٤٥٩- م. ٤٦٠- م. ٤٦١- م. ٤٦٢- م. ٤٦٣- م. ٤٦٤- م. ٤٦٥- م. ٤٦٦- م. ٤٦٧- م. ٤٦٨- م. ٤٦٩- م. ٤٧٠- م. ٤٧١- م. ٤٧٢- م. ٤٧٣- م. ٤٧٤- م. ٤٧٥- م. ٤٧٦- م. ٤٧٧- م. ٤٧٨- م. ٤٧٩- م. ٤٨٠- م. ٤٨١- م. ٤٨٢- م. ٤٨٣- م. ٤٨٤- م. ٤٨٥- م. ٤٨٦- م. ٤٨٧- م. ٤٨٨- م. ٤٨٩- م. ٤٩٠- م. ٤٩١- م. ٤٩٢- م. ٤٩٣- م. ٤٩٤- م. ٤٩٥- م. ٤٩٦- م. ٤٩٧- م. ٤٩٨- م. ٤٩٩- م. ٥٠٠- م. ٥٠١- م. ٥٠٢- م. ٥٠٣- م. ٥٠٤- م. ٥٠٥- م. ٥٠٦- م. ٥٠٧- م. ٥٠٨- م. ٥٠٩- م. ٥١٠- م. ٥١١- م. ٥١٢- م. ٥١٣- م. ٥١٤- م. ٥١٥- م. ٥١٦- م. ٥١٧- م. ٥١٨- م. ٥١٩- م. ٥٢٠- م. ٥٢١- م. ٥٢٢- م. ٥٢٣- م. ٥٢٤- م. ٥٢٥- م. ٥٢٦- م. ٥٢٧- م. ٥٢٨- م. ٥٢٩- م. ٥٣٠- م. ٥٣١- م. ٥٣٢- م. ٥٣٣- م. ٥٣٤- م. ٥٣٥- م. ٥٣٦- م. ٥٣٧- م. ٥٣٨- م. ٥٣٩- م. ٥٤٠- م. ٥٤١- م. ٥٤٢- م. ٥٤٣- م. ٥٤٤- م. ٥٤٥- م. ٥٤٦- م. ٥٤٧- م. ٥٤٨- م. ٥٤٩- م. ٥٥٠- م. ٥٥١- م. ٥٥٢- م. ٥٥٣- م. ٥٥٤- م. ٥٥٥- م. ٥٥٦- م. ٥٥٧- م. ٥٥٨- م. ٥٥٩- م. ٥٦٠- م. ٥٦١- م. ٥٦٢- م. ٥٦٣- م. ٥٦٤- م. ٥٦٥- م. ٥٦٦- م. ٥٦٧- م. ٥٦٨- م. ٥٦٩- م. ٥٧٠- م. ٥٧١- م. ٥٧٢- م. ٥٧٣- م. ٥٧٤- م. ٥٧٥- م. ٥٧٦- م. ٥٧٧- م. ٥٧٨- م. ٥٧٩- م. ٥٨٠- م. ٥٨١- م. ٥٨٢- م. ٥٨٣- م. ٥٨٤- م. ٥٨٥- م. ٥٨٦- م. ٥٨٧- م. ٥٨٨- م. ٥٨٩- م. ٥٩٠- م. ٥٩١- م. ٥٩٢- م. ٥٩٣- م. ٥٩٤- م. ٥٩٥- م. ٥٩٦- م. ٥٩٧- م. ٥٩٨- م. ٥٩٩- م. ٦٠٠- م. ٦٠١- م. ٦٠٢- م. ٦٠٣- م. ٦٠٤- م. ٦٠٥- م. ٦٠٦- م. ٦٠٧- م. ٦٠٨- م. ٦٠٩- م. ٦١٠- م. ٦١١- م. ٦١٢- م. ٦١٣- م. ٦١٤- م. ٦١٥- م. ٦١٦- م. ٦١٧- م. ٦١٨- م. ٦١٩- م. ٦٢٠- م. ٦٢١- م. ٦٢٢- م. ٦٢٣- م. ٦٢٤- م. ٦٢٥- م. ٦٢٦- م. ٦٢٧- م. ٦٢٨- م. ٦٢٩- م. ٦٣٠- م. ٦٣١- م. ٦٣٢- م. ٦٣٣- م. ٦٣٤- م. ٦٣٥- م. ٦٣٦- م. ٦٣٧- م. ٦٣٨- م. ٦٣٩- م. ٦٤٠- م. ٦٤١- م. ٦٤٢- م. ٦٤٣- م. ٦٤٤- م. ٦٤٥- م. ٦٤٦- م. ٦٤٧- م. ٦٤٨- م. ٦٤٩- م. ٦٥٠- م. ٦٥١- م. ٦٥٢- م. ٦٥٣- م. ٦٥٤- م. ٦٥٥- م. ٦٥٦- م. ٦٥٧- م. ٦٥٨- م. ٦٥٩- م. ٦٦٠- م. ٦٦١- م. ٦٦٢- م. ٦٦٣- م. ٦٦٤- م. ٦٦٥- م. ٦٦٦- م. ٦٦٧- م. ٦٦٨- م. ٦٦٩- م. ٦٧٠- م. ٦٧١- م. ٦٧٢- م. ٦٧٣- م. ٦٧٤- م. ٦٧٥- م. ٦٧٦- م. ٦٧٧- م. ٦٧٨- م. ٦٧٩- م. ٦٨٠- م. ٦٨١- م. ٦٨٢- م. ٦٨٣- م. ٦٨٤- م. ٦٨٥- م. ٦٨٦- م. ٦٨٧- م. ٦٨٨- م. ٦٨٩- م. ٦٩٠- م. ٦٩١- م. ٦٩٢- م. ٦٩٣- م. ٦٩٤- م. ٦٩٥- م. ٦٩٦- م. ٦٩٧- م. ٦٩٨- م. ٦٩٩- م. ٧٠٠- م. ٧٠١- م. ٧٠٢- م. ٧٠٣- م. ٧٠٤- م. ٧٠٥- م. ٧٠٦- م. ٧٠٧- م. ٧٠٨- م. ٧٠٩- م. ٧١٠- م. ٧١١- م. ٧١٢- م. ٧١٣- م. ٧١٤- م. ٧١٥- م. ٧١٦- م. ٧١٧- م. ٧١٨- م. ٧١٩- م. ٧٢٠- م. ٧٢١- م. ٧٢٢- م. ٧٢٣- م. ٧٢٤- م. ٧٢٥- م. ٧٢٦- م. ٧٢٧- م. ٧٢٨- م. ٧٢٩- م. ٧٣٠- م. ٧٣١- م. ٧٣٢- م. ٧٣٣- م. ٧٣٤- م. ٧٣٥- م. ٧٣٦- م. ٧٣٧- م. ٧٣٨- م. ٧٣٩- م. ٧٤٠- م. ٧٤١- م. ٧٤٢- م. ٧٤٣- م. ٧٤٤- م. ٧٤٥- م. ٧٤٦- م. ٧٤٧- م. ٧٤٨- م. ٧٤٩- م. ٧٥٠- م. ٧٥١- م. ٧٥٢- م. ٧٥٣- م. ٧٥٤- م. ٧٥٥- م. ٧٥٦- م. ٧٥٧- م. ٧٥٨- م. ٧٥٩- م. ٧٦٠- م. ٧٦١- م. ٧٦٢- م. ٧٦٣- م. ٧٦٤- م. ٧٦٥- م. ٧٦٦- م. ٧٦٧- م. ٧٦٨- م. ٧٦٩- م. ٧٧٠- م. ٧٧١- م. ٧٧٢- م. ٧٧٣- م. ٧٧٤- م. ٧٧٥- م. ٧٧٦- م. ٧٧٧- م. ٧٧٨- م. ٧٧٩- م. ٧٨٠- م. ٧٨١- م. ٧٨٢- م. ٧٨٣- م. ٧٨٤- م. ٧٨٥- م. ٧٨٦- م. ٧٨٧- م. ٧٨٨- م. ٧٨٩- م. ٧٩٠- م. ٧٩١- م. ٧٩٢- م. ٧٩٣- م. ٧٩٤- م. ٧٩٥- م. ٧٩٦- م. ٧٩٧- م. ٧٩٨- م. ٧٩٩- م. ٨٠٠- م. ٨٠١- م. ٨٠٢- م. ٨٠٣- م. ٨٠٤- م. ٨٠٥- م. ٨٠٦- م. ٨٠٧- م. ٨٠٨- م. ٨٠٩- م. ٨١٠- م. ٨١١- م. ٨١٢- م. ٨١٣- م. ٨١٤- م. ٨١٥- م. ٨١٦- م. ٨١٧- م. ٨١٨- م. ٨١٩- م. ٨٢٠- م. ٨٢١- م. ٨٢٢- م. ٨٢٣- م. ٨٢٤- م. ٨٢٥- م. ٨٢٦- م. ٨٢٧- م. ٨٢٨- م. ٨٢٩- م. ٨٣٠- م. ٨٣١- م. ٨٣٢- م. ٨٣٣- م. ٨٣٤- م. ٨٣٥- م. ٨٣٦- م. ٨٣٧- م. ٨٣٨- م. ٨٣٩- م. ٨٤٠- م. ٨٤١- م. ٨٤٢- م. ٨٤٣- م. ٨٤٤- م. ٨٤٥- م. ٨٤٦- م. ٨٤٧- م. ٨٤٨- م. ٨٤٩- م. ٨٥٠- م. ٨٥١- م. ٨٥٢- م. ٨٥٣- م. ٨٥٤- م. ٨٥٥- م. ٨٥٦- م. ٨٥٧- م. ٨٥٨- م. ٨٥٩- م. ٨٦٠- م. ٨٦١- م. ٨٦٢- م. ٨٦٣- م. ٨٦٤- م. ٨٦٥- م. ٨٦٦- م. ٨٦٧- م. ٨٦٨- م. ٨٦٩- م. ٨٧٠- م. ٨٧١- م. ٨٧٢- م. ٨٧٣- م. ٨٧٤- م. ٨٧٥- م. ٨٧٦- م. ٨٧٧- م. ٨٧٨- م. ٨٧٩- م. ٨٨٠- م. ٨٨١- م. ٨٨٢- م. ٨٨٣- م. ٨٨٤- م. ٨٨٥- م. ٨٨٦- م. ٨٨٧- م. ٨٨٨- م. ٨٨٩- م. ٨٩٠- م. ٨٩١- م. ٨٩٢- م. ٨٩٣- م. ٨٩٤- م. ٨٩٥- م. ٨٩٦- م. ٨٩٧- م. ٨٩٨- م. ٨٩٩- م. ٩٠٠- م. ٩٠١- م. ٩٠٢- م. ٩٠٣- م. ٩٠٤- م. ٩٠٥- م. ٩٠٦- م. ٩٠٧- م. ٩٠٨- م. ٩٠٩- م. ٩١٠- م. ٩١١- م. ٩١٢- م. ٩١٣- م. ٩١٤- م. ٩١٥- م. ٩١٦- م. ٩١٧- م. ٩١٨- م. ٩١٩- م. ٩٢٠- م. ٩٢١- م. ٩٢٢- م. ٩٢٣- م. ٩٢٤- م. ٩٢٥- م. ٩٢٦- م. ٩٢٧- م. ٩٢٨- م. ٩٢٩- م. ٩٣٠- م. ٩٣١- م. ٩٣٢- م. ٩٣٣- م. ٩٣٤- م. ٩٣٥- م. ٩٣٦- م. ٩٣٧- م. ٩٣٨- م. ٩٣٩- م. ٩٤٠- م. ٩٤١- م. ٩٤٢- م. ٩٤٣- م. ٩٤٤- م. ٩٤٥- م. ٩٤٦- م. ٩٤٧- م. ٩٤٨- م. ٩٤٩- م. ٩٥٠- م. ٩٥١- م. ٩٥٢- م. ٩٥٣- م. ٩٥٤- م. ٩٥٥- م. ٩٥٦- م. ٩٥٧- م. ٩٥٨- م. ٩٥٩- م. ٩٦٠- م. ٩٦١- م. ٩٦٢- م. ٩٦٣- م. ٩٦٤- م. ٩٦٥- م. ٩٦٦- م. ٩٦٧- م. ٩٦٨- م. ٩٦٩- م. ٩٧٠- م. ٩٧١- م. ٩٧٢- م. ٩٧٣- م. ٩٧٤- م. ٩٧٥- م. ٩٧٦- م. ٩٧٧- م. ٩٧٨- م. ٩٧٩- م. ٩٨٠- م. ٩٨١- م. ٩٨٢- م. ٩٨٣- م. ٩٨٤- م. ٩٨٥- م. ٩٨٦- م. ٩٨٧- م. ٩٨٨- م. ٩٨٩- م. ٩٩٠- م. ٩٩١- م. ٩٩٢- م. ٩٩٣- م. ٩٩٤- م. ٩٩٥- م. ٩٩٦- م. ٩٩٧- م. ٩٩٨- م. ٩٩٩- م. ١٠٠٠- م. ١٠٠١- م. ١٠٠٢- م. ١٠٠٣- م. ١٠٠٤- م. ١٠٠٥- م. ١٠٠٦- م. ١٠٠٧- م. ١٠٠٨- م. ١٠٠٩- م. ١٠١٠- م. ١٠١١- م. ١٠١٢- م. ١٠١٣- م. ١٠١٤- م. ١٠١٥- م. ١٠١٦- م. ١٠١٧- م. ١٠١٨- م. ١٠١٩- م. ١٠٢٠- م. ١٠٢١- م. ١٠٢٢- م. ١٠٢٣- م. ١٠٢٤- م. ١٠٢٥- م. ١٠٢٦- م. ١٠٢٧- م. ١٠٢٨- م. ١٠٢٩- م. ١٠٣٠- م. ١٠٣١- م. ١٠٣٢- م. ١٠٣٣- م. ١٠٣٤- م. ١٠٣٥- م. ١٠٣٦- م. ١٠٣٧- م. ١٠٣٨- م. ١٠٣٩- م. ١٠٤٠- م. ١٠٤١- م. ١٠٤٢- م. ١٠٤٣- م. ١٠٤٤- م. ١٠٤٥- م. ١٠٤٦- م. ١٠٤٧- م. ١٠٤٨- م. ١٠٤٩- م. ١٠٥٠- م. ١٠٥١- م. ١٠٥٢- م. ١٠٥٣- م. ١٠٥٤- م. ١٠٥٥- م. ١٠٥٦- م. ١٠٥٧- م. ١٠٥٨- م. ١٠٥٩- م. ١٠٦٠- م. ١٠٦١- م. ١٠٦٢- م. ١٠٦٣- م. ١٠٦٤- م. ١٠٦٥- م. ١٠٦٦- م. ١٠٦٧- م. ١٠٦٨- م. ١٠٦٩- م. ١٠٧٠- م. ١٠٧١- م. ١٠٧٢- م. ١٠٧٣- م. ١٠٧٤- م. ١٠٧٥- م. ١٠٧٦- م. ١٠٧٧- م. ١٠٧٨- م. ١٠٧٩- م. ١٠٨٠- م. ١٠٨١- م. ١٠٨٢- م. ١٠٨٣- م. ١٠٨٤- م. ١٠٨٥- م. ١٠٨٦- م. ١٠٨٧- م. ١٠٨٨- م. ١٠٨٩- م. ١٠٩٠- م. ١٠٩١- م. ١٠٩٢- م. ١٠٩٣- م. ١٠٩٤- م. ١٠٩٥- م. ١٠٩٦- م. ١٠٩٧- م. ١٠٩٨- م. ١٠٩٩- م. ١١٠٠- م. ١١٠١- م. ١١٠٢- م. ١١٠٣- م. ١١٠٤- م. ١١٠٥- م. ١١٠٦- م. ١١٠٧- م. ١١٠٨- م. ١١٠٩- م. ١١١٠- م. ١١١١- م. ١١١٢- م. ١١١٣- م. ١١١٤- م. ١١١٥- م. ١١١٦- م

اسم كاتب المقال : جيهان العطفي
رقم العدد : ١٦١٩
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/١/١٧

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعي : الزهن العقارى
المصدر : مجلة الاحرام الاقتصادية

لسمى باليمن القاهرة الكبرى.. وبالقاب ان يكون الحصر في إطار مخطط عمراني معتمد وبالتالي يصبح كائنون مازم يحملها اشتراطات بنائية تعكس على الوحدة وسعها.

كذلك بالنسبة للأراضي المخططة والرفقة في الامتدادات العمرانية مطلوب تخطيطها ان تشكل هذه الأراضي الشكل المجتمعي المصري بقرائمه المختلفة، ولزمن أيضا ان توسع معايير جديدة للتعامل مع هذه الأرض من ناحية السعر، ومن ناحية التماثل في إطار سياسة عامة للتعامل مع الأراضي الرفقة والمخططة وفقا لنوعية الاستخدام لهذه الأرض مستقبلا.

كيف لمي أشار الى ضرورة وضع خطة تاملية من الدولة وإشراك الخاص لتطوير أساليب التشييد والتعامل مع مواد البناء على ان يتم تحديد دور كل جهة، أما من يبنى فأما أفراد وشركات للتنمية ولزمن ان يكون لكل عنصر من هذه العناصر مقوماته وإماداته المالية والفنية والإدارية ويجب الأتي على مجرد البناء، إنما لتلبية طلب على المكان.

بالنسبة للإدارة والصيانة اتفقت رئيس لجنة التشييد عدم وجود كيان قائم لإدارة وصيانة الأبنية العقارية للتركة داخل المجتمع المصري الآن ومستقبلا والتي اعتبرها مسئولية الجميع. حكومة اعداد وتغير سياسات غير حكومية وتساؤل هل قانون اتحاد الشاغلين هو قسمة ما تملك لبيد للثروة العقارية داخل مصر. بل اننا سارنا في حاله في كليات أخرى واختتم حديث بل أن ما يجب ان يشكنا في الوقت الحالي تبني خطة واضحة محددة الأبنية متكاملة للتشروعات لضمان تخطيطها في المستقبل في مدى زمني محدد وقطرة واعتادت ماية الأبنية في الاعتبار كل العددات للمساكن والمباني التي تلتزم وتتأهيا.

ووصف محمد السرنجاري وكيل أول وزارة الاسكان.. في الكلمة التي للقاء نهاية من الوزير. السوق العقارية في مصر بأنها قد تكون نوع الأبنية لكثرة الضابطة عليه بالكثير من الأتاليه، وأما ما يقال من ضائقة العقار في مصر أنها أم انصاعات فهي تحصر على ثلاثة أرباع سوق العمالة في مصر. وبالنسبة لتقييم التخطيط في مصر قال ان للشركة تتبع من عدم الرغبة وهذا يرجع للمورث الفكرى للمصريين لبيد من هذا الفكر ولان التخطيط هو أحد العلوم الحديثة التي لا تتقبلها لحداتها.. فالشركة ليست ان تقوم فية لتخطيط العمراني يعمل مخططا لينة ما لنا في التعامل الصحيح مع هذه المخططات.. فليبنا ٥٢ مدينة مخططة تخطيطا تفصيليا وليس هيكليا وبعضها تم في عام ٩٩ لذلك ان يتم تخطيط سليم الا اذا كانت آية للمخاطة عليه.

تشخيص قطاع الخدمات

وتحدث محمد عبد العزيز رئيس بنك الأهلي ورئيس اتحاد بنوك مصر عن الجانب التمويلي لنشاط الاستثمار العقارى مؤكدا ان زيادة الصادرات المصرية تعتمد في جزء كبير منها على تشييد قطاع الخدمات ومنه للفرات والتشييد وإشراك الشركات التي يعانى منها هذا القطاع فالأثر الإنسانى مقسم ما بين مخلفات غريبة وتعقيدات وإتهامات لخلال وعمر احترام للتعاقبات والتخصصات سريرا وأكد ان حجم هذه ظروف لابد ان تنتج التخصصات سريرا وأكد ان حجم الاقتصاد الخلفى كبير جدا قدر بـ ٤٥ وقدره لخزون بـ ٥٠ في حين يقدر بـ ٦٠.

أما عن النشاط العقارى فقال ان نشاط متعدد الجوانب يوفر فرص عمل كثيرة ونمويا لتتنامى في الأسواق وقال اننا نحيط العهد بالتطوير ككل وما حققه القطاع الخاص من نجاح في ١٥ عاما يشرف به على قطاع خاص في العالم.

وطرح قضية التماثل التمويلي الذي لم يستفد جيدا بسبب المنافسة للمصري ودعا لعمل شركات للتجهيز التمويلي على اعتبار ان الشروعات القائمة ليست كافية

وكذلك ما يسمى بالتأجير التمليك الذي يتيح لطلاب الوحدة تملكها بعد ٢٠ سنة إيجار.. وتمويل العقارات على أساس قيام طلب الشراء بتوفير تمويل ذاتي يصل الى ٢٠ ويقوم إيجار تمويل ٨٠ من ثمن الشقة وتقسيمه على مدى طويل مع وضع ضمانات الكافية التي تضمن حقوق كافة الأطراف

واتفقت محمد عبد العزيز من يمارس المستثمر الصناعي عند قيامه بتحويل تمويله للاستثمار العقارى او الصناعي وخاصة ان الاستثمار العقارى كثر استثمار سىماي وصناعة السياحة لها مستثمر مختلف ولابد ان تفاع الاستثمار سىماي وسرعة كبيرة وهناك نماذج نجاح لبعض المستثمرين قاموا بتحويل استثماراتهم الى القطاع السياحي هناك.. ومن حق المستثمر -

كما ترى - ان يوسع استثماراته ويتحول الى الاستثمار الذي يحقق عائدا كبيرا وللتجارب الممارسة.

تغييرات عاجلة

أما عن دور البنوك العقارية فإشار الى ان هناك تغييرات عاجلة فيما يتعلق بدور البنوك ككل حيث انتهى عصر البنك التخصصى وظهرت البنوك الشاملة وهو النموذج الذي نراه حاليا في انتماج المصارف الأوروبية والأمريكية لتصبح بنوكا استثمارية شاملة. وإضاف ان البنك الأعلى بنوع انشئت حاليا وله حوالي (٢٢) شركة في مجالات مختلفة منها ٦ شركات في مجال الاستثمار العقارى و١٠ شركات في مجال التكنولوجيا للتقنية وشركات في مجال التطوير التوحيلى.

وقال ان تحديد نسبة التمويل العقارى من البنوك بـ ٢٢ فقط من رأسمال البنك لن ذلك يعنى ان البنك الأعلى مثلا ان يقدم بتحويل استثماراته عقارى بأكثر من ٢٠٠ مليون جنيه حيث يبلغ رأسماله ١٠٠٠ مليون جنيه. وإضاف ان كل نظرية تقدر ان البنوك قسمية الأجل في مجال التمويل تعد نظرية غير سليمة وأيضاً رأى القائل بعدم تدخل البنوك في التمويل لتأمين ان عدم التمويل في العالم بغير ٦ أشهر.. كما طالب بتبسيط عدد من الشركات المتخصصة في التجهيز العقارى.

الجانب التشريعى

وتناول محمد ابراهيم صاحب مكتب استشارات الجانب التشريعى في صناعة الاستثمار العقارى قائلا ان طرح للشركة دانسا على أساس عدم توافر القدرة التشريعية لدى طائفة الوحدات العقارية يمثل أبون مابين:

الأول: ان عنصر الزمن عنصر حاكم فالقروض والمطلب لإلتزام كل عند ان يرتفع كل من البائع والمشتري الثاني: توفير الوحدة العقارية له أشكال مختلفة على رأسها البيع والإيجار فهل يصح ان نمن العقار لإيجار مشكلة لأول مستحج ان نرفض ان تمليك وإيجار الإيجار هو الصيغة التي يرتفعها طلب الوحدة العقارية

علاوة على ذلك يجب ان تلغى منظومة العقار في حساباتها انهم المشتري كيفية تشمين الوحدة لان المشتري المحتمل قد يضيق أروامه واختلاصت كبر خطه مستقبلا وسيستخدم في اعتبارها كاتبة سدد الأساطيل تدل بعد، لذا فإن جهود المنظمة هو شركة التمويل العقارى والمقترض فيها الائتمان، وتحديد الحجم وتحديد لاحتياجات السوق العقارى من الوحدات من حيث العدد والارصاف والكلفة والعائد بناء على دراسات معينة وذلك لإختصار دورها كـ مديري، للاقتصاد والرفاهة إنما تغير وأسماعها في دورة سريعة تشتمل.

ولم يلم أيضا ان يكون الدين شخصيا واحدا لضمان حقوق الدائنين لان للشركة مستطير بوضوح في حالة تعدد الدائنين لانه لا تقتصر الامر على المشتري من ناحية وبشركة التمويل العقارى من ناحية لا تربط على الزهن العقارى مشكلة لان شركة التمويل تستطيع فرض عقد العقد واستعادة ائتمانه في حالة تخلف المشتري عن سداد الأقساط دون حاجة لاستصدار حكم قضائى.

ولأكد القائل على تلك المعايير التشريعية يقترح محمد ابراهيم لطلاب القانون التالي:

(١) ان يصدر تشريع قانونى خاص بتمويل العقارى ينص فيه على شروط إمكانية على عمليات التمويل العقارى.

(٢) يعرف هذا التشريع التمويل العقارى كما يعرف الجراف للتجارة ويضفى فيه على انه إيجار لأي شخص طبيعي أو اعتباري ان يزال عمليات التمويل العقارى او ان يستعمل عبارة التمويل العقارى او مرادفا لها ما لم يكن مقيدا بسجل شركات التمويل العقارى

(٣) ان تقتصر شروط القيد في سجل شركات التمويل العقارى عند انشئ من رأس المال لضمان جدية الشركة وعملاتها ولإيجار هذا القيد إلا بعد الحصول على ترخيص من مجلس إدارة البنك المركزي ويكون هذا مقابل رسم معين.

(٤) لم يهتم بالعلاقة بين المشتري و التمويل العقارى ينص على

الموضوع الرئيسي : اسم كاتب المقال : جيهان العطفى
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى
المصدر : مجلة الاحرام الاقتصادية
رقم العدد : ١٦١٩
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/١/١٧

الموضوع الرئيسي : السياحة والامكان
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى
المصدر : مجلة الاحرام الاقتصادية

١. القطاع الثانى، ٢. التطبيقه الوسطى : وكانت هي سر التوازن السياسى فى التوجه المصرى ليعونها تنهار مصانع المنكوبة. ومنذ ١٩٧٤ وحتى اليوم حدثت ظواهر فظيعة منها ارتفاع لثمان الاراضى وارتفاع اسعار حديد التسليح، مما جعلنا نخشى الوقوع فى كساد كما حدث فى اندونيسيا، واصبحت المشكلة فى الاسكان المتوسط والافل من المتوسط ونحن نرى جميع الدول بما فيها الرافقه تبني اسكانا محدودى الدخل (قطاع خامس) وليس تعاونيات.. ولابد ايضا ان نضع العشوائيات نصب اعيننا من اجل تطويرها. وأضاف ان أحد عيوب الاستثمار العقاري انه استثمار محلي والعمل التسليم هو تصدير قطاع للقرارات وتصدير العملة الفظفة والادل اصامنا فى دولة مثل السويد، وطالب د. ميلاد حنا بتوفير بيانات عن الاستثمار العقاري، منتقدا عدم وجود ادارة اقتصادية فى وزارة الاسكان لديها هذه البيانات. وفى تعليقه على د. ميلاد حنا وصف محمود السرنجاوى ممثل وزارة الاسكان الحديث عن التطبيقه الوسطى بأنه منطى جيد ولكن للمشاكل لا تحل بالتالي لانه كثيرا ما يراقب عدم متضمن لحل للمشكلة وليس هناك تنفيذ. اما مشكلة العشوائيات فتجذب لان المواظ للصبرى الكفى ترك اسباب الرزى للحظة ونعم ليدل مشكلته بتقسه وامانا للورع الجديدة تحرى كافة تسخير التوسع للصبرى فى بؤيه واحدة. خاخر ومتوسط ومتاهات. واستطاعت ان تجمع دلالتها ٢٠ مليون مزلن مصرى. والنسبة لشروع اسكان مبارك الشباب قدم يتم التفكير فيه لحل مشكلة الشباب لاما ليكون نموذج لحل للمشكلة.

مشاكل الاستثمار العقارى

وفى جلسة العمل الثانية برئاسة نزار سلطان وزير السياحة الاسبق حول معوقات حركة الاستثمار العقارى قدم المهندس سيد الدين مكي عنز الجميع رية عمل ناقش فيها مشاكل الاستثمار العقارى للقطاع بمشاكل الاسكان وصناعة البناء، موضحا ان أهم الأطراف الفاعلة فى دراسة مشاكل الاستثمار العقارى هي:

١. الهيئات الحكومية : ويتضمن دور هذه الهيئات فى ظل سياسة الدولة لى اركات ليهيا لتسيه الاسكانى للقطاع الخاص فى التخطيط للاسكان بتحديد مناطق التسيه واستخدامات الاراضى وخصائصه. ن تم تجهيزها بالارقاق الاساسية وربطها بالاجزاء الحي. تحديد اسعار بيع وتخصيص منه الاراضى ولكن ما حدث : توسعت الدولة فى البيع ولم تضع معايير دقيقة فى اختيار المستثمرين وفرضت رسوا باطفا على كافة مزلن صناعة البناء، أحدثت الأزمة لى تراجيحها عملية الاستثمار العقارى فى اوقات الحالي.

٢. الشركات العقارية : اتاح غياب المعايير الدقيقة للمستثمرين فى هذا المجال دخول عناصر غير جادة كلك عدم توفر كواين مدية للتسيه للتوسع فى النشاط العقارى.

٣. المؤسسات التمويلية : لم يتراكم مع هذا التوسع مؤسسات تمويلية مخصصة ليا لبا المستثمرين لتمويل عن طريق البنوك التجارية جميعها تمويل ليهيا لبا المستثمرين وتمثل المشاكل التى تتعرض ليا

الشركات العقارية تراجيح البنوك لى تم توسيع لظروعا لى تمويلها واليهيات التى تتعامل معها بالقرعة لى تضمن بها جدى للشروع واستردك القروض المصدرة منها.

٤. الكائنات الاسكانية : معظم مشاكلها ناتجة عن غياب تنظيم لهذه الفئة فى مصر.

٥. شركات القارلات : كتمت مشاكل الكائنات الاخرى على شركات القارلات نتيجة لعدم انتظام دفع المستحقات الناتج عن معز الشركات العقارية فى الحصول على تمويل من البيع أو من الجهات التمويلية مما أدى الى إيقاف العمل لى اجزاء بعض المشاريع بعد ابدى فيها بقتة وبيزة.

٦. شركات التمويل : وفى الجهة لوجيعة لى شهدتها زعرا لى يحدث من قبل تسيه لاداع الشركات العقارية للترويج مما يوضع امنية وجود علاقة منطقية بين مصاريف البناء والاعلان وتكاليف التمويل البيع.

٧. للمستثمرين : وير لهدف لى فى من عملية الاستثمار العقارى الذى يرازم دواسه لاحتياجهم الحقيقية وقدرتهم الشرائية عند وضع السياسة الاسكانية لى عند التخطيط لى مشروع.

- الانتقل للكية للمشتري الا بعد سداد كامل الشن
- يمنع على المشتري احدى اى تصرف فى ال. الا بعد سداد كامل الشن ويضمن ذلك كبيع والبيع
- ومع ذلك يجوز قبول ترتيب الرهن الرسمى
- العقار البيع لصالح شركة التمويل العقارى.
- يمكن قيد الرهن بالتأشير على عقد التمويل
- بهيئة سوق المال
- يجوز لنص على ان يقدم للمشتري ولد
- التسهيلات لصالح شركة تمويل العقارى وت
- حياته والتأمين على العقار البيع والتأمين بملع
- الخدمة

- يعتبر العقد مضطحا من تلقا نفسه كون محاولة لاعتزال أو اتخاذ اجراءات قضائية فى حالة عدم قيام للمشتري بسداد الشن فى المواعيد المقررة أو الاخلال بالتزاماته للتوفيقا لشروط العقد.
- عند لسيها افاضل للمشتري لا يخلل العقار فى اسوال والتوسيع ولا فى الضمان لى الدائنين.
- وعند دفع العقد بغير للمشتري تسليم العقار خالبا ويكون لشركة التمويل العقارى طرا اى شافل العقار.
- يجوز للمشتري ان يتنازل عن العقد للغير بشرط موافقة شركة التمويل العقارى
- عقد التمويل العقارى : - يجب ان نص على البيانات الاساسية للقول. بالإضافة لى تاريخ سريان العقد ويمت ويمة العقد والقيمة للتمتع وبيان التأساط وتاريخ استقامتها. - يجب

فى العقد فى سجلات عقود التمويل العقارى كذلك للتأشير

الهامشى بية تعديلات ترد على العقد.
(١) اتفاقية بين شركات التمويل العقارى ومؤسسات التمويل : يجوز لشركات التمويل العقارى للتنازل عن عقد التمويل للغير لى لايسرى التنازل فى حق للمشتري ولا من تاريخ لظهاره ب. - يجب قيد هذا التنازل فى سجلات مة: التمويل العقارى

(٢) يتم انشاء هيئة سوق التمويل العقارى : وتولى الهيئة وضع القواعد ونظم العمل بالسوق من اجمال التمويل العقارى واسطة الاشراف والرقابة كما تتولى وضع الجداول الرابعية الخاصة بتحديد الشن. وينظم هذا التشريع تشكيل هيئة واختصاصاتها.

(٣) تخفى شركات التمويل العقارى من الضرائب على ارباحها اذ حوس سرات تبدأ من مزاولة التمويل العقارى.

ويجب ان يساهم فى وضع التنظيم التشريعى للتمويل العقارى جمعيات رجال الاعمال وشركات الاسكان والتنمية العقارية والبنوك وشركات التأمين ويمة التأمينات والمعاشات والبنك المركزى.

الواجب السياسى

والنسبة للجانب السياسى اعتمد د. ميلاد رضا خيرير الاسكان للحفاظ على التوازن المجتمعى من مطة الاستثمار العقارى فى مصر فبدون استقرار سياسى ان يكون هناك وجود للاستثمار العقارى ولا الراسلين ولا الجمعيات وهذه صيحة تحذير لرجال الاعمال يجب ان تؤخذ فى الحسبان بالشاركة فى تحقيق الاستقرار المجتمعى فى إطار ليجاد توازنات اجتماعية واقتصادية لطيفة. وقد حدثت فى مصر كمية انشابات هائلة اقوت حالة عرض شديدة ورغم ذلك ظل الاسكان سلعة مبددة وكبيرة. وفى هذا الاطار توجد ٢ فئات اجتماعية فى مصر:

الموضوع الرئيسي :	السباحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	جيهان العطفى
الموضوع الفرعى :	الزهن العقارى	رقم العدد :	١٦٦٩
المصدر :	مجلة الاحرام الاقتصادى	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/١٧

وهي الهيئة التي تهتم وتنضبط بإيقاع سوق التمويل العقارى تطبيقاً وإشرافاً ورقابةً بآراء، ولكن أسسها، حيث سوق التمويل العقارى على غرار هيئة سوق المال التي تهتم وتنضبط بإيقاع سوق المال في مصر تطبيقاً وإشرافاً ورقابةً وآراء.

تتكون هيئة سوق التمويل العقارى من شركات وبنوك للتمويل العقارى والشركات العاملة في مجال التنمية العقارية وأدوات التمويل العقارى.

ثانياً: البناء التشريعى والقواعد والأنظمة الحاكمة:
تطالب بقدرة قانونية ذات طابع تنظيمى لسوق العقارى يشتمل على:

١- تعريف شامل للهيئة التى تهتم بتمويل التمويل العقارى.
٢- تعريف للهيئة للهيئة وللنظرة لقواعد وأحكام السوق (هيئة سوق التمويل العقارى):

ويترشح مسمي من مجلس إدارة شركة للمهندس للتأمين مجموعة من الحلول لتمويل السوق العقارى مشيراً الى أن صناعة التأمين لها دور في الاسهام في حل مشاكل الاستثمار العقاري من خلال وثائق التأمينات الأشخاص التي يجب أن تلبيها طريقتها التنظيمية والاستثمار ويسبب لأن يصل حجم التراكبات والاحتياجات على مستوى صناعة التأمين في مصر إلى ١١ مليار جنيه ، ورغم ذلك لا يستثمر منها سوى ٢٠٧٪ أى حوالي ٢٢٧ مليون جنيه فقط تشكل منها غالبيتها مقاراً لشركات التأمين وبقوتها.

ولكن يخطر من الاستثمار المباشر في ائتمال شركات التأمين ويغفل أن يتركز دور الشركات على التمويل من خلال السنوات.

يمكن أن نسمي شركة التأمين أيضاً من خلال ممارستها التأمين على الوجهة ضد المخاطر الخسفية لضمان تسديد ثمنها عند تعرضها لأي خطر وفي حالة وفاة المالك تحل شركة التأمين مطع.

من بين الأوجه التي يمكن أن تشارك بها شركات التأمين أيضاً أن يتم الاقتراض على وثائق التأمين التي عينها الأشخاص ببالغ مودة.

وقد نكلم بذكره أنه ذكرى رئيس مجلس إدارة شركة التأمين للتأمين بخصيص ١٠٠ مليون جنيه للاستثمار العقاري من إجمالي ٨٠٠ مليون استثماراً في قطاعات أخرى فإذا كانت استثمارات قطاع التأمين تبلغ ١٢ مليار جنيه فيمكن أن تساهم ولكن من خلال سندات مضمونة أو شركات على غرار الرقابة على المخاطر لأن هيئة الرقابة على التأمين تمنع عمداً وثيقة التأمين، إلى تجميع لجهة التمويل العقارى أكد فتح الله لفرزى نائب رئيس لجنة التمويل بجمعية رجال الأعمال أن اتقريب عمداً إيجابياً ولكن إذا أردنا تعميم تجربة خمس سنوات ناهم الإيجابيات:

١- عرض مسمي، حيث أنخفض سعر للتر من ٢٠٠٠ جنيه إلى ١٢٠٠ جنيه.

٢- شركات كثيرة تعرض ما يفرز منافسة شديدة لارضاء الزبون حيث يهدف ذلك لخدمة الاسماء والتسهيلات وشروط البيع والوصفات.

أما السلبات:

■ دخول ٢٠٠ شركة السوق في أقل من خمس سنوات مما أدى لحدوث خلل في العملية وأعلن باختلاف في المعايير وأعطى انفتاحاً يبرهن عند غير عادى.

■ حجم التجار في فئة المشروعات لا يزيد عن ٢٠٪ من عدد هذه الشركات.

■ زعم أن مشكلة الاستثمار العقاري ليست هي الاسكان للمعجم فقط إنما الفئة الواسعة تجد فيها المشكلة أكثر وضوحاً، لأن الفئة للخدمة يمكن أن تدمج شقة حتى ٨٠٪.

■ أما الفئة الواسعة فهي مشكلة لأن القطاع لخامس لإيجابها لامتصاص تلك الحكومة لذا لابد من البحث عن جهة تمول هذه الفئة.

■ والتنسيق لاحتياجات السوق العقاري في المرحلة الحالية قال:

■ إيفان تفصيل رافض الاستثمار العقاري على مستوى القطاع والمتوسط.

■ أن تقسيم وزارة الاسكان بمسح الأراضي التي تم تخصيصها إذا مرأ عليها خمس سنوات بدون تنمية.

■ تنفيذ المعمل من جانب وسائل الاعلام وجمعيات حماية المستهلك.

■ الاسواق في إسفار قانون التمويل العقارى ■ ■

سبلات الاستثمار العقارى

وبالنسبة للتأثيرات السلبية والإيجابية لنشاط الاستثمار العقارى على قطاع التشييد للمبنى لشراء المهندس محمد محمود على حسن رئيس لجنة الاسكان بمجلس الشعب الى أن أهم سبلات الاستثمار العقارى انه ليست لدينا دراسات عن موقف الاحتياجات الفعلية في الشرائح المختلفة. وبالنسبة للطلب يكون من ٤ شرائح:

- ١- قادر ودية قدي... وقادر المرويض لهم أكثر من الطب.
- ٢- شريحة تستطيع دفع الاستثمار الى دية الرغبة وليس لديه وسيلة.
- ٣- غير قادرة رغم أنها مثقلة وقطعة... طبقة محدمة.
- وتوضح أرقام الوحدات السكنية للنفقة خلال ٩/٨٢ مدى الانخفاض في عدد الوحدات وألقى العنصر بدوره على قطاع المقاولات فقد بلغ إجمالي الوحدات السكنية للنفقة خلال الفترة الخمسية الأولى ٨٧/٨٢ (٨١٢.٣) ألف وحدة منها ٢٤.٧ ألف وحدة قطاع عام، ٧٧.٦ ألف وحدة قطاع خاص.
- ارتفع في الفترة الخمسية الثانية ٩٢/٨٧ إلى (٩٥٠.٧) ألف وحدة منها ٥٢.٢ ألف وحدة قطاع عام، ٩٠.٧ ألف وحدة قطاع عام، لم تنخفض في الفترة الخمسية الثالثة ٩٧/٩٢ حيث بلغ الأجمالي العام ٨٨٢ ألف وحدة منها ٣٢.٥ ألف وحدة قطاع عام، ١٠٥.٥ ألف وحدة قطاع خاص، ثم عجلت بشدة إلى ١٠٢ آلاف وحدة عام ٩٨/٩٧ منها ٥ آلاف وحدة قطاع عام، ٩٨ ألف وحدة قطاع خاص.
- في حين يبلغ الأجمالي للترفع في عام ٩٩/٩٨ ١٢٥ ألف وحدة، ١٦ ألف منها قطاع عام، ١٢٩ ألف وحدة قطاع خاص.
- ورئيس لجنة الاسكان بمجلس الشعب أن الحل الأمثل هو هيئة سوق التمويل العقاري التي يمكن أن تساهم في حل المشكلة مع شركات التمويل العقاري.

رؤية مستقبلية

- ١- حول تمويل الاستثمار العقاري وتحت عنوان: منظومة التمويل العقاري في مصر.. تصور لرؤية مستقبلية، عرض د. عمرو حسن رئيس مجلس إدارة شركة فيجنيتي للاستشارات المالية لرئاسة شركة فيها سيد رز رئيس شركة الانا لى سوق العقارات ود. اميرة شلبي رئيسة مجلس إدارة شركة تسويق عقارى، توضح الدراسة أن الأطراف المعنية في المنظومة الجديدة تشمل في ١- الجهات الحكومية، ٢- العملاء، كل من يبحث عن وحدة عقارية ولاتملك موارده المالية، ٣- التمويل عليها بالشروط المبررة، ٤- الشركات العاملة في مجال التمويل العقاري، ٥- للممولين.
- شركات التمويل العقاري، و البنوك العقارية، والبنوك التجارية، وبالنسبة لمراكز التنمية الجديدة.
- أولاً: الأطار المؤسسية:

مطلوب: تحديد الجهة التي تشرف على هذا السوق ويكون له مؤسسات وتنظمه وقواعده.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعي : الرهن العقاري
المصدر : مجلة الأهرام الاقتصادية
اسم كاتب المقال : جيهان العطيقي
رقم العدد : ١٦١٩
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/١/١٧

سوق الاستثمار العقاري .. صعود أم هبوط

يمثل الاستثمار العقاري قوة دافعة للاقتصاد القومي تنضج أموالها في السوق بصورة سريعة للغاية... يعتبر أسرع دورة اقتصادية يمكن أن تقوم بها الدولة إلا أن هذا النوع من الاستثمار يواجه مشاكل عديدة يأتي على رأسها تلبية الاحتياجات الفعلية للسوق وعدم وجود خطة قومية للاستثمار العقاري ولعل تدخل الدولة والتحكم الحكومي في هذا القطاع منذ أوائل الخمسينات هو السبب الرئيسي لحدوث أزمة واختناقات في مجال الاستثمار العقاري... وعند ما بدأ القطاع الخاص يغزو هذا النوع من الاستثمارات عالج الأزمة من جانب واحد وظلت أزمة محدود الدخل هي الأبرز ناقشت ندوة تقييم تجربة تمويل الاستثمار العقاري في مصر التي عقدتها الجمعية العربية للإدارة مؤخرًا تلك الأزمة وانعكاساتها.

السياسة والاقتصادية والاجتماعية والحلول المقترحة لحل أزمة الاسكان في مصر أوضح د. علي السلمي رئيس الجمعية أن تجربة الاستثمار العقاري قضية مهمة ولها انعكاساتها على الاقتصاد الوطني من المنظور الاجتماعي والسياسي وهناك مجموعة من الحقائق تضعها الجمعية العربية للإدارة تحت نظر د. عاطف عبيد رئيس مجلس الوزراء حيث توجد مشكلة في عدم توازن المطروح من المستويات المختلفة الهامشي والاقتصادي وسكان المقابر وصولاً إلى الاسكان الفاخر علاوة على أن السوق غير منظم وأسباب وأشكال عدم التنظيم معلومة والاختلاف في نمط استخدام المدن الجديدة لأن هذه المدن قامت على أساس وجود مقوم صناعي ينشأ حوله مجموعة من الاستخدامات المساعدة إنما تحولت تلك المدن إلى نمط الاسكان الفاخر.

اسم كاتب المقال : جيهان العطيبي
رقم العدد : ١٦١٩
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/١/١٧

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعي : الرهن العقاري
المجلد : مجلة الاهرام الاقتصادية

وهناك مشكلة أخرى هي المجتمعات المعلقة على سكانها ولايجوز للعلماء ان يدخلوها منها الساحل الشمالي.. كذلك المشكلة القائمة ومنها مدينة الجوف.. وطلب بإعادة النظر في أنماط البناء وإنشاء المعيشة منها ويمكن للشركات العقارية ان تلعب دورا في صياغة بيت جديد.

أمرشاك

وركن على نجم رئيس مجلس إدارة بنك النيل الدولي حيث حول رؤيته المستقبلية وإلى أين توجه وأصفا الأمر بأنه شئنا كمالا هو موجود لدينا موجود في كل دول العالم.. ووجب ان نتعالج كل دولة لمشكلة تبعا لظروفها لأن المشكلة اجتماعية أيضا.

في مصر المشكلة قديمة بالفعل لكن بعد الانفتاح وبخول القطاع الخاص بدور أكبر بدأ يكن للاستثمار العقاري دور أكبر مثل بقية الاستثمارات ونسبت استثمار الدولة نوعي الاستثمار للمتجعات في الساحل الشمالي وكذلك محدود الدخل بخلاف استثمار القطاع الخاص.

يدخل وجود قوة قوية للاستثمار العقاري قال في منظوري الشخصي.. لا توجد خطة قومية.. ولهذا الاستثمار وجهان أحدهما طريق والاخر بسبب مشاكل مطلوب حلها..

بالنسبة لتوجيه المشروع فهو يمثل قوة دافعة للاقتصاد الدولي لتصبح أمملا في السوق ويسرع ما يمكن ويؤثر على صناعات أخرى منها صناعة الأسمنت على سبيل المثال كذلك حديد التسليح والعمادات والأخشاب وتشغيل العمالة فهو يمثل دورة اقتصادية توصف بأنها أسرع دورة اقتصادية يمكن ان تقوم بها.

اما من مظاهر هذا الدور من الاستثمار إنه تم التوسع في مجالات يبنيتها منها الإسكان الفاخر فلايجد إسكان محدود الدخل والركن.. والكلام له على نجم.. أن إسكان محدود الدخل ليس لخصائص الحكومة فقط إنما يمكن للقطاع الخاص ان يساهم في حل المشكلة. وأهم مشكلة تواجدها الاستثمار العقاري هو تلبية الاحتياجات الفعلية للسوق.

وليمنا يتعلق بالبنوك العقارية وبورها أوضح ان لدينا بنكين عقاريين قطاع عام وبنك قطاع خاص (شبه قطاع خاص) وهم بنك التعمير والإسكان.. وقد تم دمج البنكين العقاريين المصري والمصري رغم أننا كنا نأمل ان يتم توسيع ملكتهما وإنشاء بنوك أخرى لأن البنوك العقارية تتسم بأن لديها وبنائهم وتفرصهم طويلة الأجل تحصل عليها من البنك المركزي أو الدولة أو بإصدار سندات طويلة الأجل لكي تستطيع تمويل المشاريع.

الحلول المقترحة

ولحل تلك المشكلة يمكن ان نلجأ بانظمة معمول بها في البلدان المتقدمة مثل إنجلترا مثلا كان موجود نظام البروجج وهو عبارة عن ثلاثة أطراف الراعي والمستثمر والشركة العقارية حيث تبدأ الشركة في اقتطاع جزء من مرتب الربح ١٠ - ١٥٪ بعد تصديق نوع المنزل وتصميمه حتى يصل إلى جيل معين ويتم تسليم العقار وتضع الشركة شروطا لذلك ألا يقل عمره عن ١٨ عاما وأن يتم سداد القرض بالكامل قبل المفاض وإذا نال من شركة لأخرى ينقل الملف ومعه الحد الأقصى لقيمة القرض وهو حوالي ٨٠٪ من قيمة الوحدة.. وألا يزيد القرض عن ضعف الربح وأن يتم التقييم على الوحدة من جميع الاضطرار وإن كان العقار في حالة جيدة يجمع مستنداته سليمة.. وهذا النظام معمول في الدول الأوروبية وأمريكا.. مع تغيرات طفيفة وإذا طبق هذا النظام ربما يحل المشاكل الموجودة

واستمر المزوف عن اسكان للتحايج.. وتوضيح أرقام الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء حجم المشكلة حيث يصل عدد زيجات ٦٠ ألف زوجة سنويا - ٧٠٪ في الخمس - بقدر مايجتاح لعدم منها بحوالي ٦٠ ألف شاب بما يسمى ٦٠ ألف شقة وأعلنت وزارة الاسكان عدد الشقق المطلوبة سنويا بدأ من المئتين ٢٦ ألف شقة ليمسح الاجمالي المطلوب بناتق ٨١ ألف شقة سنويا

وقدر تقرير آخر سبق اعدانه انه لحل مشكلة ٥٠٪ من سكان القيس والجراجات والعشش لابد من توفير ٢٨ ألف شقة كل عام لحل المشكلة على ٢٩ سنة ولابد ان تيسر بالتوازي الحاجة إلى تطوير المناطق العشوائية. ويرى صبور ان المشكلة ليست في الإسكان ككل إنما في إسكان محدود الدخل كذلك المستثمرون الذين يتجهون لمشروعات عقارية منهم المستثمر العقاري ومنهم المقارن الذي اقتحم المجال دون فهم ديناميكية ومفاهيم الموضوع مما يؤدي لحداث ارتباكات.

الأخطر من ذلك ان بعض رجال الصناعة اتجهوا لهذا المجال دون خبرة مسبقة وهذه الخسائر توجب كل استثماراتها للإسكان الفاخرة الذي لم يعد عليه أي طلب اليوم لعلما كانت الطوائف في البنوك متفهمه ونسبة التقييم مرتفعة كانت الشقة مخزنا للقيمة أما بعد ارتفاع العوائد وانخفاض التقييم أصبح لايجعل على الشقة إلا من يريد بها.

لذا مطلوب حل مشكلة الطبقات محدودة الدخل حيث اتمدت الدولة سابقا بالخدمات للمشروعات وأملت الطبقات الفقيرة بحالها لواجه نفس الأزمة لأن الفاخر يخالف ضريبة غير محتاجه

ف. بان الحل الجيد فانها تواجه مشكلة خطيرة فـ. خلقت هذه المدن في زمن سابق خططت لكي تكون للصناعة ومن المؤسف مايجد حاليا ت في حركة انتقال يومية من المدن الجديدة لمقا. سكانها فيذلك سيسمح محور ٢٦ ويؤثر مثل حل وسيزيد المص على القاهرة والشوارع والكث. والجاري وهذا سيكون له آثار سلبية على القاهرة - هـ.

انعكاسات المشكلة

وتتاول محمد الفراحي الكاتب الصحفي بالاهرام المنظر القومي للمشكلة وانعكاساتها السياسية والاقتصادية بالشرح والتحليل موضحاً ان التناقض بين نفس حالها.. مل تدار القضية بعقلية بها منظور الاقتصادي وسياسي واجتماعي أم ان اقتصاديات السوق وحافظ الربع اوصلا لهذه الحال

اما بالنسبة للعلمام الانسانية لتقصية الاستثمار العقاري وتوضيحها أرقام الجهاز المركزي للتعبئة العامة والإحصاء حيث بلغ عدد المباني في مصر ١٢٢ ألف مبنى سنة ٩٦ منها ٩٦٪ قطاع خاص والباقي حكومي وأشكال أخرى.

٩٦٦ ألف أي حوالي مليون شقة خالية تمثل ١٠٪ من مجموع الوحدات السكنية ١٢٪ من الاسكان مسارات ١٧٪ بيت ريفي ٥٠٪ فيلات ٥٪ اكشاش وعشش وخيام والنسبة غير تيقنة ٣٠٪ من المباني ليس بها مياه صالحة للشرب، ١٥٪ لايجد بها

اجمالي الناتج المحلي في مصر ٩٩/٩٨ بلغ ٢٨٢ مليار جنيه خصص للتشييد والبناء، ١٦.٠ مليار جنيه بنسبة ٨٪ من الناتج كما بلغت استثمارات الدولة ١٨ مليار جنيه منها ٤ مليار اسكان وتشبيد

أما عن أهم المشاكل في هذا القطاع أوضح المراهي إنه لابد من الوعي بأن المستنسل عن المظفر القومى هو المجتمع وليس المستثمر ولابد من معرفة نسبة الدخل المخصصة للحصول على شقق وما مدى ملائمة العروض مع المطلوب وهل للعروض يلبي احتياجات الراغب أم لا

الموضوع الرئيسي : الساحة والاسكان
الموضوع الفرعي : الزهن العقارى
المجلد : مجلة الاهرام الاقتصادية
اسم كاتب المقال : جيهان العطفي
رقم العدد : ١٦١٩
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/١/١٧

الموضوع الرئيسي : الساحة والاسكان
الموضوع الفرعي : الزهن العقارى
المجلد : مجلة الاهرام الاقتصادية
اسم كاتب المقال : جيهان العطفي
رقم العدد : ١٦١٩
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/١/١٧

ويكمل رئيس شركة مينا للاستثمار أن الأوضاع تدعو للتغلب لأن مصر تعيش نهضة في صناعة الاستثمار العقاري لدينا فمناخ استثمارية جديدة بين الشركات لكي تقدم منتجاتاً جيداً بمواصفات جيدة وسهولة كبيرة ما يوضح أن أهم الجوانب التي ينبغي التركيز عليها هو التسويق فمن إيجابيات كثيرة المحروض هو وجود تسهيلات أما سلبياتها فتتمثل في صعوبة الاختيار لأن العميل في مصر مكسول، يعتمد على إعلانات الصحف فقط ولا يثق بشكل جيد.

وما يدل على الاعتناء هو الأنواع الجديدة مثل الاسكان التجاري والمراكز التجارية والاسكان الصناعي وفي أنواع مغايرة ولديها اليوم ٢٢ ألف شركة أجنبية تعمل في مصر فمناخاً لاتقدم بتشييد اسكان ادارى جيد لهذه الشركات

وأضاف فتح الله فوزى أن منظومة الاستثمار العقارى

وأشار نجم لمخاطر قيام البنوك التجارية بتمويل الاستثمار العقارى لأن أموالها قصيرة الأجل وبالتالي لا يتواءم الاستثمار العقارى مع طبيعة عملها. وذلك حدث ما رأيناه العلم للمضى والحالى أيضا عندما توسعت بعض البنوك المركزية تحتل البنوك المركزية محضرا لا تتجاوز نسبة تمويل الاستثمار العقارى ٨% من اجمالي محفظة القروض وعن المحددات المطلوبة لتمويل الجهاز المصرفى لضمها في :-

١- ألا يتم الخلط بين الاستثمار العقارى والسواحي
٢- تتوافر البنوك لفترة ممدودة عن تمويل للعمليات
٣- القصير حتى يتواءم العروض مع الطويل
٤- على البنوك أن تتجه للاسكان المتوسط والاقتصادى
٥- أن تولى البنوك لجهات متخصصة مهمة تدبير الأرض
والمباني لوجود تلاعب بها

٦- ضرورة التواضع بين أجل الموانئ التي تستخدم في الاستثمار

٧- دراسة الأجهزة المصرفية الدولية
٨- دعم دور البنوك العقارية وزيادة فاعليتها في التمويل

٩- زيادة رؤوس أموالها.

١٠- إصدار سندات طويلة الأجل واستخدام مقومات سوق الاستثمار العقارى.

١١- توفير قاعدة بيانات طويلة عن وزارة الاسكان والبنوك العقارية وآية جهة من الجهات.

تاريخ الصناعة

يعود فتح الله فوزى تاريخ صناعة الاستثمار العقارى في مصر موصفا إياها عام ١٩٠٦ عندما أرادت شركة مليونيرين تطوير مساحة شرق القاهرة. ووجدت قوانين الدولة - فترة الستينيات والسبعينيات - القطاع الخاص أن يستثمر في هذه الصناعة. وشهدت فترة الثمانينات ذروة المشكلة العقارية رغم جهود الحكومة في تطوير البنية التحتية بإنشاء مدن جديدة : «أن القطاع الخاص بدأ وقتها في مجتمع واحد هو الساحل الشمالي. لأن خطة الدولة وقتها عمل إسكان مصرى وجذب الشريعة التي تقوم بالتصميم في الخارج. لذا يمكن تغير الخطة عن طريق توسيع مدينة الاسكندرية بعد زحامها ولا يقتصر الساحل على التصميم فقط.

وبدا من عام ٩٤ بدأت سياسة جديدة وفي إنشاء المدن الجديدة على أن تكون مكانا للعاملين في هذه المدن وتكون للأسكان الشعبي فقط بل خليط وسجتم متكامل. وبدأت تروج الحكومة لهذا النوع من الاسكان فانشأت ٤٤ مهنجعا عربانيا جديدا.

ولاستيعاب حاليا تقيم تجربة القطاع الخاص (الاسكان الخاص) التي بدأت عام ٩٥ قبل ١٠ سنوات لأنه ما يكتمل ولم يتم تسليم سوى شوارع واحد فقط.

أما عن تجربة الأقدار فإذا انظرنا لأقدم مهنجس جديد

٦ ربيع أكتوبر (٢٠ سنة) نجد أن تجربة الأقدار لها حجم جيد ولكن بدون شواطئ لأن ٨٠٪ من المباني عشوائية في الأرتفاع والأركان لذا لابد أن تكون هناك قيود شديدة على هذه التجربة.

أما عن المشاكل في مستويات الاسكان الثلاثة يوضح فتح الله فوزى أن تكلفة المتر المربع في الاسكان الاقتصادي تبلغ ٥٠٠ ج. نظرحيا وزارة الاسكان المقارنين بدون تكلفة مراكب أو أرض البناء تبلغ تكلفتها متكاملة بالنسبة للقطاع الخاص حوالي ٤٠ ألف للوحدة في حين تقدمها الدولة بمبلغ ١٨ ألف للزرايع أين القطاع الخاص الذي يستطيع عمل ٢٢ ألفا جنبه فرق دعم القطاع الذي يستطع عمل ٢٢ ألفا جنبه فرق دعم القطاع الخاص خلق لينمو ومن أجل الريح. بالنسبة للاسكان الفاخر لاتوجد مشكلة أما المشكلة الحقيقية في الاسكان المتوسط لا يوجد فجوة بين التكلفة وفترة البنية المتوسطة وهذا ليس يتم إلا من خلال القانونين التجاريين لكي يتم التخلص من ضغط الفئة المتوسطة على الفئة الأقل التي تفسر للتقدم للاسكان منخفض التكاليف إلا أن ذلك يتطلب على الجانب الآخر - إلا يقل دخل الفرد ويزيد عن ٢٠٠٠ ج.

المشكلة العقارية في مصر

ويوضح المفكر فتح الله فوزى أن أطراف المشكلة العقارية في مصر ثلاثة طائفتين الأولى وليس له القدرة على الشراء الخويل أو التوسيع على صفة قصيرة، شركات التنمية العقارية وفي غير قادرة على تصريف منتجاتها وتوفر السيولة لأشراؤها. البنوك وفقد أنها في تزايد مستمر في حجم الدين للتمتع.

وبنى العمل إلى إنشاء منظومة متكاملة لتمويل الزهن العقارى مشابه لنظام سوق التمويل العقارى في الولايات المتحدة مع مراعاة ظروف البيئة.

وقد توافرت ظروف الحل حاليا لوجود تحسين مستمر في أداء الاقتصاد المصرى أدى إلى تحسن وزيادة متوسط دخل الفرد وزيادة السياسات الليبرالية أدى إلى التخلص من عقد النظام الاشتراكي السائد بالمناش ذلك سيادة مفهوم النظام الذى أدى إلى تشابه النم في جميع دول العالم.

بالنسبة لنظام الزهن العقارى في الولايات المتحدة يتكون من عدة عناصر:

المحور الأول الأساس الحاكمة فتح القرض

- ١ - قدرة المقتري على السداد.
- ٢ - مقارنة قيمة الوحدة المشتراة بقيمة عند إيجاق
- ٣ - سوق العقار شرائه وإمكانية بيعه عند إيجاق

- ٤ - فراق كافة المستندات لاتمام البيع والزهن العقارى للوحدة لحسلة الجهة المولة.

المحور الثاني ركائز النظام

- وجود مخدات طويلة الأجل، سوق أبلى محلى لتمويل الزهونات العقارية. ● أجهزة ومؤسسات فرعية للصحة الثلاث مثل المؤسسات القومية. ● إيجاق الدوران المالي في سوق التمويل العقارى. ● الاشراف على عملية إصدار سندات التمويل العقارى. ● السماح خصص الدين على التمويل العقارى في سوق الدين الثانوي. ● إيجاق الأدوات والافكار لتعنية للمخدرات طويلة الأجل.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادي

اسم كاتب المقال : جيهان العطيبي

رقم العدد : ١٦١٩

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/١/١٧

مناقشات

اجاب د. علي نجم على التساؤل الخاص على من تقع مسؤولية العشوائيات موضحا انها ليست في الشكل الاوحد إنما هي أحد الأشكال القائمة وفي مشكلة تعاملها الدولة وليس القطاع الخاص. ووه فتح الله فوزي على احتمال حدوث أزمة في سوق الاستثمار قائلا: ستحدث أزمة بعد عامين تضر الشركات الصغيرة وتفيد الشركات الجادة. واستبعد أن يحدث في سوق العقار المصري ما حدث في شرق اسيا لأن نسبة الاستثمار العقاري وصلت لـ ٧٠٪ من حجم منطقة الترويج اما في مصر فقد حدث بـ ٥٪ فقط.

واستبعد أيضا حدوث حرق للأسعار في هذا القطاع لأن الوحدات السكنية البيع فيها بيع اجل. أما من مسألة الرهن العقاري اجاب انه حدثت مقابلة مع شيخ الأزهر وأكد انه بالنسبة للمستثمر الذي يقتريش لبناء، عقار لم يبيعوه فهدا غير حرام كلكه المشتري الذي يقتريش لشراء وحدة فهدا غير حرام أيضا إلا انه اباح للضرورات وليس الكماليات.

ورد على التساؤل الخاص بوجود كليات لتتعليم السوق مؤكدا وجود جمعيتين واحدة للتشبيد بجمعية رجال الاعمال إلا انه اضاف أكثر الكليات الجادة المختصة هي لجنة التشبيد بجمعية رجال الأعمال.

وبالنسبة للخدمات في البورصة وأسعار الأسهم اوضح ان سعر السهم في السوق ليس مقايسا لخسارة او مكسب الشركة لأن الشهادة على السهم هي التي تعمل سعر السهم وليس نتيجة أعمال الشركة. وحل مشكلة الجماعات الخلقية ومنها الساحل الشمالي طالب رئيس شركة مينا للاستثمار العقاري بتوسيع مدينة الاسكندرية وبناء مجمعات تجارية جديدة حيث وصل سعر الشتر في سمرة لـ ٩٠٠٠ بعد ان كان ٤٠٠٠ منذ سنوات.

وفي سؤال حول كيف تسد البنوك أموالها المستثمرة لدى شركات الاستثمار العقاري إذا لم تسوق وحداتها، اجاب علي نجم انه لابد من عمل بحصصات وفقا لمقررات باتل لأن أي تمويل يؤثر على سميولة أي بنك عقارى أو غير عقارى. وأكد ان الرهن العقاري ان يحل مشكلة الاسكان الفاخر ولكن سهل مشكلة المتوسط وما دون ذلك.

المحور الرابع مصادر التمويل

شركات التأمين - ميزات التأمينات والمعاشات - صناديق إسكان البنوك - شركات التمويل العقاري - جمعيات الانحياز والاستثمار - مدى صناديق اللج والمساعدات والأوقاف - شركات الائتمان الخاصة - إتمادات الائتمان التجاري - الأفراد.

المحور الخامس أدوات التمويل

سندات الرهن العقاري - وثيقة الرهن العقاري - وثيقة انتقال الملكية

أما عن كيفية تحقيق المنظومة الجديدة فيؤكد ان ذلك يتم عن طريق إنشاء الكيانات التالية:

[١] إنشاء هيئة سوق التمويل العقاري وتختص بتحديد عمل كل مؤسسة وبسيط في السوق ووضع أنظمة الإشراف والرقابة وأساليب ضبط السوق ووضع القواعد الخاصة بأجالات التمويل العقاري وأساليب خصم وتداول الدين وتعريف سوق التداول لديون التمويل العقاري ومبدعا واليات تحديد سعر الفائدة.

[٢] إنشاء شركات التمويل العقاري وتختص بوضع آلية ونظم منح قروض لراغبي الشراء ودراسة مقدرتهم على سداد أقساط القرض وتحديد سوق الوحدة المطلوب شرائها وإمكانية بيعها في حالة إخفاق القترض ربيع قروض الرهن العقاري للمؤسسات الراغبة في الاستثمار طويل الأجل والمساعدة على تنشيط سوق تداول الدين العقاري ويتكون فيكل تلك الشركات من ٢٠٪ ذاتي من مستثمرين وشركات وبنوك مهتمة بالمجال، ٦٠٪ هيئات ومؤسسات (شركات تأمين - هيئة التأمين والمعاشات - صناديق خاصة) ١٠٪ هيئة تعاونيات البناء وبك الاسكان والتمويل، [٣] إنشاء مكاتب السمسرة العقارية ومهمةها تامل

الراغب في الشراء للوحدة ودراسة إمكاناته في الالتزام بسداد أقساطها وتحديد الوحدة المناسبة له وتقييم وتنشيط العقار المطلوب تمويل شرائه لشركات التمويل العقاري وإنهاء والاشراف على الإجراءات القانونية الخاصة بقل الملكية والرهن

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : صليب بطرس

رقم العدد : ٢٧٤١

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/١/٣٠

يطرح رجال الاقتصاد سؤالاً محيراً لم يصلوا إلى القول الفصل فيه ، وهو: هل زيادة السكان نعمة أم نقمة ؟ ويعقد الإجابة على هذا التساؤل أن السياسات السكانية لا تقسم على الاعتبارات الاقتصادية وحدها

قضية السكان وتطورها على مدى الألفية الثالثة

الاشتباع بين الاقتصاديين أن توماس ملثس الاقتصادي البريطاني أول من عالج مشكلة زيادة السكان مضافة إلى زيادة المواد الغذائية بصفة خاصة.. ولتنتهي إلى نظريته المعروفة باسمه.. وتتلخص في أن عدد السكان يتزايد طبقاً لنموذج هندسي.. أما الإنتاج الزراعي بصفة عامة والمواد الغذائية بخامسة تتزايد على أساس متوالية حسابية.

ويرى التاريخ أن عالماً من علماء الانحسار ويدعى جريجوريو كنغ نادى 1790 بنائى أن أحدا لا يجب أن يرى العالم البالغ 650 مليون نسمة في ذلك الوقت يتضاعف على مدة ستة قرون.

وفي أيام ملثس عمت موجة التشاؤم وانزابت حدة حتى أن اقتصادياً إيطاليا كتب سنة 1790 بنائى أن أحدا لا يجب أن يرى سكان العالم وقد لخصتوا نتيجة لعدم كفاية هواء للتنفس.. وأنهم حشروا كالسرددين في البراميل!

وفي رأي ملثس تأسيساً على نظريته فإن البشرية تواجه خيارين: أحدهما عدم الاكتراث بنتائج هذه الظاهرة بما ينتهي إليه من قيام الحروب بين الجماعات والتجمعات في سبيل السيطرة على المواد الغذائية وانتشار الأوبئة والمجاعات.. وكلها عناصر تمهد للتراث بين السكان والمواد الغذائية ليس من طريق زيادة الشائبة بل بقاء الزائد في عدد السكان.. ويطلق على هذا الخيار العوامل الانهائية.

أما الخيار الآخر فهو ما أطلق عليه ملثس الموانع الوراثية.. وأساس هذا الخيار تأخير سن الزواج مع ضبط النفس.. وكان ملثس ضعيف الإيمان بإقبال الناس على هذا النوع من الموانع ولكن ملثس ضرب المثل بنفسه عندما تأخر زواجه حتى الثامنة والثلاثين ولم ينجب سوى ثلاثة.

واثبتت الأيام خطأ ملثس عندما امتدت المدة التي تضاعف فيها السكان في القرنين التاليين لظهور بحثه إلى أربعين عاماً.. وعلى الجانب الآخر ارتفع إنتاج المواد الغذائية نتيجة الثورة الصناعية واتساع رقعة الأرض الصالحة للزراعة نتيجة للبراعة الإنسانية.. وأدى الابتكار وتضافر العلم مع التكنولوجيا في دفع نتائج الثورة الصناعية قدماً إلى الأمام مما ترتب عليه زيادة إنتاج المواد الغذائية بمعدل أعلى مما توقعه ملثس حينما نادى بأن هذه الزيادة تتم على أساس متوالية حسابية.. وفي حياة ملثس ظهرت الدورة الزراعية واستنباط سلالات جديدة.. ومنذ الخمسينات والثورة الخضراء تسهم في ذلك الكيان بصنوب وأفر.

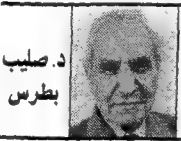
التحول الديموجرافي

ولم يكن في وسع ملثس للتنبؤ بما يطلق عليه في الوقت الراهن والتحول الديموجرافي.. ويقتضي بهذه

المعبرة تحول المجتمعات كلها أصبحت أكثر ثراء.. وبيد التحول ينقص معدلات الوفيات الذي يقضي بدوره إلى تأخير الانحسار السكاني.. ويضع هذه الظاهرة مبرر حاد في معدلات المواليد خلال فترات تقارب مداها حسب ظروف كل منطقة.. ويأخذ هذا الهيوط في التباطؤ ثم يتوقف.

ويشهد تاريخ البشرية أن الأسر تتحول على أن تنجب عدداً من الأطفال اكبر.. يموت منهم الكثير في طفولتهم.. وإذا ما حدث أن تحسنت الأحوال نتيجة لعدم اندلاع حروب خطيرة أو انحصرت الأوبئة أو للجاعات تعود زيادة المواليد وزيادة سنوات الحياة المرتقبة إلى الظهور فيترتب على ذلك زيادة السكان مرة أخرى.. وفي القرون الثلاثة الأولى من الألفية الثانية تضاعف عدد سكان أوروبا مرتين أي ثلاث.. وجاء ذلك في أعقاب نمو اقتصادي مفاجئ نتيجة زيادة مساحة الأراضي القابلة للزراعة وتضاعف أعداد المدن.. وعلى الجانب الآخر انتشر وباء الطاعون وعم أوروبا سنة 1347.. ومع مطلع القرن الخامس فقدت هذه

القارة بسبب الطاعون حوالي ثلث سكانها أي 25 مليون نسمة. وفيما قبل الثورة الصناعية كان هناك تلازم بين ارتفاع أسعار السلع الذي جاء نتيجة لما أصاب محصوره من موجات نقصان.. وقرب على ذلك أيضاً نقصان عدد السكان بسبب زيادة الوفيات وإقبال الناس على الحد من عدد الأطفال.. حدث هذا في القرون: السادس والسابع والثامن عشر.. ومع حلول القرن التاسع عشر تقلصت في أوروبا فقط سنوات المجاعات.. وبقيت تهدد بلاد القارة الأفريقية.



د. صليب بطرس

الموضوع الرئيسى :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	صليب بطرس
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	٢٧٤١
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/١/٣٠

فترة الانتقال

وفي منتصف القرن التاسع عشر بلغت أوروبا بداية مراحل التحول الديموقراطى.. ويرجع الفضل فى ذلك لعدة عوامل لابد من تعدادها: هبوط معدلات الوفيات نتيجة للحروب والمجاعات والأوبئة.. وعدم كفاية المواد الغذائية على المستويات المحلية والارتفاع بمستوى التنظيم الاقتصادى بخاضة وسائل النقل.. وبالإضافة إلى ذلك يأتى ارتفاع مستوى الصحة العامة والرعاية الطبية والسيطرة على الأمراض المعدية كالكليرا والجذرى.. ومن شأن هذا كله تأكيداً لما تنبأ به ملتبس فيما يخص بمسيرة الزيادة السكانية.. وتضاعف عدد سكان أوروبا فى القرنين التاسع عشر والألفية الثانية حتى تجاوز 400 مليون نسمة.

وفى قارة آسيا التى تخلف فيها التحول الديموقراطى عن أوروبا زاد عدد السكان حتى بلغ 950 مليون نسمة بزيادة تقل عن 50٪ فى القرن التاسع عشر.. وتضاعف عدد سكان العالم حوالى عشرين مرة خلال الألفية الثانية «1001 - 2000» عندما قفز من 310 ملايين فى مطلع تلك الألفية ليصبح فى نهايتها دمجاً أكثر من ستة مليارات.. وطبقاً لما يتوقعه الخبراء الديموقرافيون سيرتفع سكان العالم إلى تسعة مليارات نسمة سنة 2050 أى أن هذه الزيادة وحدها تبلغ 50٪ تقريباً فى غضون نصف قرن.

وشمة ظاهرة أخرى ملفتها أنه مع ثبات معدلات المواليد فى بعض بلاد أوروبا وانخفاضها فى البلاد الأخرى تغيرت التركيبة السكانية فى أوروبا فزادت فيها أعداد كبار السن وتقصت أعداد الشباب.. وقررت على ذلك أن عدد سكان أوروبا بلغ 730 مليون نسمة على مدى قرن بمعدل لم يتجاوز 80٪. وعلى الجانب الآخر تضاعف عدد سكان آسيا أربع مرات بحيث بلغ 3.6 مليار.. وتضاعف سكان أمريكا الشمالية بنفس المعدل وأسهمت الهجرة فيه بنصيب وافر.. أما أفريقيا فتضاعف عدد سكانها خمس مرات ونصف المرة فى حين أن سكان أمريكا الجنوبية ارتفعت أعداد سكانها سبع مرات.

وترجع هذه التفاوتات إلى أسباب سبقت الإشارة إليها.. وبدأت منذ الخمسينات معدلات الوفيات فى الهبوط بخاضة فى البلاد الفقيرة وزادت سنوات العمر المتوقعة فى البلاد النامية بصورة قريبة من مثيلاتها فى أوروبا.

نعم أم نقمة ؟

ويطرح رجال الاقتصاد سؤالاً محيراً لم يصلوا إلى القول الفصل فيه وهو: هل زيادة السكان نعمة أم نقمة؟ بمعنى هل هذه الزيادة تؤدي إلى ارتفاع معدلات النمو أم العكس ؟

وما يعقد الإجابة أن السياسات السكانية لا تقوم على الاعتبارات الاقتصادية وحدها.. ففى القرن التاسع عشر نقل من فريدريك الأكبر حاكم ولاية بروسيا إحدى الولايات الألمانية قوله إن ثروة أية دولة تتمثل فى عدد ما لديها من رجال.. وفى الوقت الراهن وبعد انقضاء قرنين جاء رنسى فوج يردد: يجب أن تؤخذ زيادة سكان الصين على أنها عنصر إيجابى من ثروتها..

ويعتقد بعض المحللين الديموقرافيين أن عدد السكان ليس وحده مقياس الثراء فالولايات المتحدة الأمريكية ويشكل عدد سكانها ما لا يزيد على 275 مليوناً تسير على مقدرات الـ 95٪ الباقية.. ولكن آثار وبمغف - بعض الديموقرافيين مؤرخاً للمشاكل المستعصية الناشئة عن ارتفاع عدد سنوات العمر المتوقعة مثل ارتفاع درجة حرارة الأرض وتلوث البيئة الذى يعم ويتقشر فى كل أنحاء العالم.

ولكن تبقى حقيقة ملفتها أنه لو افترضنا أن الناس اقتنوا بما نادى به ملتبس منذ ما يزيد على القرنين ولم تنجب كل أسرة ما يزيد على طفلين، لفان زخم الزيادة الكبيرة فى عدد سكان العالم منذ عام 1950 سوف يفضى إلى استمرار زيادة السكان لفقد كثيرة قائمة على مستوى العالم.

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجله
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	١٦٢٩
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادى	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٣/٢٧

«الرهن»

هل يفك عقدة

سوق العقارات



مكتبة الأهرام للبحث العلمي

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجملة
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	١٦٢٩
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادي	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٣/٢٧

اوضح طمعت ابو سمدة رئيس مجلس ادارة بنك الاسكان والتميمير انه على الرغم من نجاح سياسة الدولة في كسر المضاربة في السوق العقاري إلا أن هذا النجاح واكبه ركود في السوق العقاري جاء بإيداع تعرض هذا السوق لمنغصات حادة.

وتال ابو سمدة ان السوق العقاري أصبح حالياً يجمع بين عديد من المتناقضات منها :

- وحدات سكنية تكثر تسويقها لعدم وجود الآلية .
- لعدم ثقة في العلاقة القائمة بين مالكي فوحدات السكنية ومشتريها

في تعقيب له قال طمعت ابو سمدة ان الأزمة تسببت نتيجة عدة أسباب منها عدم وجود خدمات في المدن الجديدة لم تصل المستوى المطلوب علاوة على ذلك فاته في اسكان الطبقة المتوسطة بكون عدد الراغبين اكبر بكثير مما تم بناؤه فاصبحت هناك سلعة منجورة ومشتري عاجز عن الشراء واصبحت للشركة كلفة حل للعائلة المصرية ومشكلة السوق العقاري بصفة عامة

واوضح د.حاتم القرناش رئيس معهد تجارة الاثمن ان القطاع العقاري بعد أحد القطاعات ذات الروابط الخلفية مع العديد من الأنشطة ويواجه ذلك القطاع مشكلة خصخصة سواء من الأفراد مثبتي العقارات أو الجهات المتخصصة أو البنوك الأخرى التي تدور إنشاء العقار يزيد من هذا وجود فجوة حقيقية بين العرض والطلب تتسبب في فلتان العرض وطلب حقيقي غير مشبع.

في حين يرى المهندس علي سالم رئيس شركة اسكان وتميمير ان المشكلة نشأت نتيجة اتجاه أغلب المشتريين للوحدات السكنية خصوصاً فوق المتوسط أو الفاخر للشراء بفرض الاستثمار وليس للحاجة مما أدى لزيادة عملية للسحب من البنوك ويصل هؤلاء المستثمرون ٧٠٪ من عملاء شركات الاستثمار بديل ان للشروعات التي لدى الشركات لايزيد حجم الاستثمار فيها على ٢٠٪ ويأتي إلى وحدات مغلق كمتخزن للقيمة.

وعندما حدثت الأزمة بدأت عملية إعادة البيع وبيعت الوحدة التي يصل ثمنها لـ ١٥٠ ألف جنيه منذ عامين بحوالي ٢٠ ألف جنيه لأن إعادة البيع أدت لانخفاض الأسعار حتى أصبحنا نرى التمتع نقل بـ ٤٠٪ من التكلفة الحالية للانشاء وهذه هي الأزمة الحقيقية التي تواجهها الشركات العقارية بالإضافة لمشكلة أخرى وهي قانون الاجارات .

الاهم من قانون الرهن العقاري - كما يرى المهندس علي سالم - انه يجب إلغاء مادة (٢) من القانون (٩) لسنة ٧٧ لأنه بدون إلغائها لن يتم الرهن العقاري حيث تنص انه مبدء في حكم المستأجر في تطبيق احكام هذا القانون مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة لاشغال المتارة وتحكم المادة بحصول مالك للعقار المنزوعة ملكيته في حكم المستأجر.

وتناول المهندس فتح الله فوزي رئيس شركة استثمار

أخذت التناقضات التي شهدناها

وما زال السوق العقاري شكل طاقات

معتلة واحتياجات فعلية يمكن أن

تبعث الحيوية فيه غير أنها لا تجد

التمويل المناسب لها وفي ذات الوقت

توجد وحدات سكنية تعثر تسويقها.

وحول مشاكل السوق العقاري

وما يتضمنه هذا السوق من متناقضات

مؤثرة عليه سلبياً، ومن أجل الوصول

إلى اتسبب التصورات المستقبلية لبعث

الحياة في السوق العقاري ومواجهة

مخاوفه وما يعانيه من ركود خصصت

وزارة الاسكان وبنك الاسكان والتميمير

ندوة لمناقشة السوق العقاري.. الواقع

واحتماالات المستقبل..

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى
المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادية

اسم كاتب المقال :
رقم العدد : ١٦٢٩
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٣/٢٧

عقارى اثار تجرية المجتمعات العمرانية الجديدة علي صناعة الاستثمار العقارى ومنها

● توفير وحدات سكنية بأسعار تقل ٥٠٪ عما يماثلها في القاهرة والجيزة نتيجة توفير الاراضى بسعر ارخص.
● وجود تناقص بين الشركات الجادة لتقديم مواصلات وشبكات لتعمل ولم تكن موجودة من قبل
وتتأثر سلبايتها ومنها

● تخصيص اراضى لـ ٣٠٠ شركة في مدة قصيرة تقوم جميعها بالاعلان في نفس الوقت اثرت سلبا علي العمل.

● سائل ٢٠٪ / ٢٥٪ من منه للشركات هي التي تعمل بجدية وتتخذ مشروعاتها وهي نسبة قليلة قياسا بعمر التجربة (٥٤ سنوات) والباقي الكئيب بالاعلان
● وجود بيانات احصائية غير دقيقة عن قسم العرض والطلب.

● صدور قرارات تحجيم التمويل من البنوك للمستثمرين الطويلين لهذه الصناعة

● يلتفت فتح الله لفرى كحل تلك المشكلات ان يتم سحب الاراضى من الشركات غير الجادة والتي مضى عليها ٤٠ سنوات دون اى تنمية حقيقية.

● يلتفت ايضا تقنين تخصيص الاراضى للشركات لطورة وسرعة اصدار قانون الرهن ونهية التشرعية التي تشجع المستثمرين والشركات

● رغم ان وزارة الاسكان حاولت تغطية جزء من المشكلة باتساع المسكن المحدودى للدخل الذي يمكن من لجسار للمجتمعات العمرانية الا ان المهندس هشام طلعت يرى ان عجز الأدوات المالية المتاحة لدى السوق كانت في المشكلة ويجب التفكير في أدوات مالية جديدة وبعد امكانية وجود سيلة كافية لدى البنوك وشركات التأمين لتوفيرها بل يجب الاجر لبروت التمويل العالمية والتي يحنتم ان تترازم منها مسألة تثبيت العملة الصعبة.

● يؤكد علي نجم رئيس بنك الفلندا الدولي ان الاستثمار العقاري لصي رسائل تحريك الركود ورفع النشاط الاقتصادي بشكل عام حيث يدعم صناعات كثيرة جدا منها الاسمنت وحديد التسليح وكل الانشطة ذات الصلة محققا اسرع مودة اقتصادية

● ويرجع عدم التقبال علي الركود الي انه مازالت في مصر الدخول متذبذبة وبالقوات الطبقة المتوسطة ومازالت عناصره كثيرة تحكم قدرتها علي الشراء والامتعاد بوجه اللغة العليا أو الدنيا في حين نجد الطبقة المتوسطة لا يهتم بها احد وهي في حاجة ماسة لاسكان في متناول قوتها وهناك بعض الحلول يمكن سريها .. فقد ذكر من قبل اننا في حاجة الي مايقرب من ٢٠ مليار استثمار سنوى حتى يمكن حل مشكلة الاسكان فاذا تم حساب ما هو قائم حاليا نجد ان الجهالي للتسهيلات المصرفية اكثرت من ٢٠٠ مليار جنيه من ٢١٠ .. ٢٢٠ لذا احسبت ٥٠٪ لاستثمار العقارى سنغلي حوالي ١٠ مليارات

علي نجم:
البنوك العقارية اساس حل مشكلة الإسكان

علاء الأوسية:
الإجراءات غير كافية والحل إصدار السندات

رافت يوسف:
إلغاء مواد التفضيل علي العقار المرهون

سيد قصر:
تجديد منتجات السوق العقاري

جنيه .. ويمكن البنوك العقارية وشركات التأمين والاد تكمل الـ ١٠ مليارات الاخرى اذا كان هذا هو رة المشكلة علما بان للشركة ليست استثمار الاموال

شفاية المعلومات
● طالب بزيادة رؤوس اموال البنوك العقاريين لاد والعرض وان تكوين الدولة التمويل بسعر فائدة مدعوم للا المتوسط محدود المخل لان البنوك التجارية لن تستطيع اسعار فائدة مقبولة او منخفضة . ويرى رئيس بنك الـ مشروع قانون الرهن العقاري في حاجة لاعادة نظر ضو ما هو قائم في بعض البلاد

● وكذا مهندس شريف لطفي نائب رئيس هيئة المدن العمرانية ان وزارة الاسكان تقدم بتطبيق الضوابط الشركات غير الجادة وان البيانات والاحصاءات ما بالوزارة لن يطبقها وتوضع ان نسبة الاسكان الفاخر لم ٤٠٪ وهناك تسمية لوزير الاسكان بالنسبة لتلك المشروع وانها الطعم الذي «يرميه» صاحب المشروع لجذب الا لشروعه وشركات الاستثمار العقاري تملئ .. تماما الاستثمار في الاسكان المتوسط هو الرمح الحقيقي للش وليس الفاخر

عن الجزء الخاص بالخلل بين العرض والطلب عقب باقوت رئيس شركة بان سبب الركود في السوق ان للمع أكثر من الطلب القائم وأرجع نقص الطلب لعدم الأحت وعدم القدرة وعدم وجود التسهيلات ومنها الفوائد المدعة ويرر الركود في الاسكان الفاخر وفق المتوسط بان .. الشركات ومنها الشركة التي يرأسها تعمل داخل الفلا والاكندرية فقط ومازال حدة الأزمة على عملي إعادة ل حيث حدث بالفعل اقتراق للسوق نتيجة ذلك حتى ر الاي ان الشركة التي يترأسها وضعت مامش ربح ورغم ذلك الاستمرار في البيع ولديها سبخون وحدات ربحه باللائح من الجنيتهات ووحدات جاهزة بحوالي ٢٥٠ ملـ جنيه

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	المجلة
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	١٦٢٩
المصدر :	مجلة الاهرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٣/٢٧

ومن الأدوات بالنسبة لقانون الرهن فيوضحها علاه
الاسية من خلال انشاء الشركات وانشاء كيانات ضخمة
للرهونات وشركات التأمين مع مراعاة ان التكلفة للمنظمة
تخلق الطب الحقيقي بالاضافة لتطوير الفكر الاعلاني وانشاء
شركات متخصصة في التسويق خاصة بالنسبة للاسكان
الفخر الرخيصة العالية للاستثمار العقاري وكذلك السياحي
ويطرح عادل عبدالقافي رئيس شركة عقارية عددا من
الانتقادات كمثل اشكالية الاسكان اعلاه.

- حل مشكلة ارتفاع ثمن الاراضي في المدن الجديدة
- تخصيص الاراضي للشركات الجادة بالمجان او بسعر
رمزي يخلق به منها وموافقات محددة
- مساهمة شركات التأمين ووزارة الأوقاف فلا تركز
الوزارة على التملك فقط وتنتج شركات التأمين موة أخرى
لهذا الاستثمار
- ان يكون هناك دور للدولة والمليات في اقامة اسكان
محدود التكاليف.
- استقرار الدعم سواء لتحويل القروضات او تخصيص
اعتمادات معينة.

وحول الآثار القانونية للقروض والرهن العقاري قدم
الاستشاري داف يوسف نائب رئيس مجلس الدولة ورئيس
قسم التشريع ورقة تشمل بعض الانتكاس الاساسية التي يجب
ان يتضمنها المشروع حتى يحقق الغاية من صدوره واهمها:
اولا يجب ان يتضمن مشروع القانون المروض الغاء
المادة السابعة من القانون ١٢٦ لسنة ١٩٨١
ثانيا : يجب الغاء ٥٧ مادة من قانون للرهانات المدنية
والجارية خاصة بالقانون على العقار للرهن وبمعه بدأ من
مادة (١٠١) في مادة (٥٧) حيث أصبحت لتساير الظروف
الاقتصادية القارئة وينتج من تطبيقها نتائج كثيرة اثناء
التنفيذ.

ثالثا : يجب ان يتضمن المشروع حق البنك المقرض في
الجوء للقضاء لتسجيل لغير الشئ المقرض في حالة
عدم وفاء المقرض او أي ضمة منه عند حلول أجل كما يجب
ان يتضمن المشروع انه في حالة ثمر الشئ المقرض في
السداد فان البنك يسدد المبلغ منه مع رد ماسبق ان يفعه
المقرض المقرض من اقتطاع مخصصا منها مبلغ يعادل قيمة
استحقاقه للوحدة السكنية خلال فترة اقامته بها.

رابعا : لابد ان تنظم عملية قبول الرهانات حتى لا يحدث
ماحدث من شركات توفير الأموال ويحدث لانقار راسمال
شركة الاقراض العقاري المصدر من ٢٠ مليون جنيه وان
تكون مدفوعة بالكامل .

خامسا : ينبغي إعادة النظر في المادة ٤٥ من قانون البنوك
رقم ١٢٣ لسنة ١٩٥٧ للعمل بالقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٩٦
حتى يشمل البنوك في تشييد السوق العقاري بما يستلزمه
من قروض او رهون

سادسا : مخطا على اموال الجهة المقرضة بتعين لشروط
تضمن المقرض مع من سجل محله في الوفاء بالالتزامات
التي يبرتها عقد القرض وذلك بكن اقتصاف وجوبيا وليس
جوازيا حسبما نص عليه المشروع
سابعها : لم يحدد المشروع (٩٦) كيفية قيد الرهن لذلك يرى
تشار داف يوسف لفسادة مادة جديدة نصها كالآتي
حظر على مكاتب الشهر العقاري اجراء شهر أي
ثبات أي كان نوعها في العقار محل قيد الرهن ويقع
في تصرف مخالف لذلك

تدرا : تضمنت المادة ٤١ من المشروع تحديد سعر الفائدة
السنوي "السنوي" للاقراض وقت تقديم الطلب والاسلام ان
يترك تحديد سعر الفائدة الى لحظة ابرام عقد القرض
تاسعا : يجد ان يتضمن المشروع قاعد ومعايير محددة
لكيفية تقدير ثمن العقار المراد رهنه حتى يكون هذا التقدير
عادلا ومتم تحديد قيمة القرض على اساس ٣٩ ٢٩

يعرى مقضى الجوراسي ورئيس قسم العمارة بنيسة عين
تسمن ان الازمة بدأت بعم وجود قاعدة بيانات وانسحة من
قبل الهيئة اذ لم يكن الفكر نفسه وانسحا وان اصحاب
الشروعات هم انفسهم من يطالبون بالاجهزة الرقابية وهو
ما يؤكد ان السوق غير منضبط .

وطالب سيد قمر رئيس شركة متخصصة في الاتجار
العقاري بوجود تحديد لونية للتقنيات (سوق اولية -
سوق ثانوية) وان يتجه المليون للسوق الحر في حين تهتم
الدولة ب ٢ فئات : سكان القابر ، العشوائيات ، والسكان
المشتركة . والا يقتصر الاقراض العقاري على شركات
الاقراض العقاري بل تكون هناك شركة للاقراض في كل
محافظه وان اختلف اسمائها من محافظة لأخرى وتجمعها
شركة واحدة هيئة) وميث تكون العلاقة ثنائية بين الطرفين
وشركة الاقراض اما ثلاثة أطراف فستتج عنها مشاكل
لاحصر لها

ويعتقد اسامة الهدي رئيس جمعية رجال الأعمال
بالشروق ان ركود السوق العقاري مشكلة مرتبطة بالركود
الاقتصادي العام في الدولة واحدي للمشاكل البارزة انه
لا يوجد فريق عمل في قطاع الاستثمار العقاري ذرع ان
وزارة الاسكان تؤدي خدمات كثيرة لكن تخصصها التكاليف مع
وزارات الصحة والواصلات والوزارات الأخرى ذات الصلة
ويمكن كحل للازمة ان تقوم الوزارة بسحب الشركات غير
الجادة .

واكد هذا بشكل آخر محمد العربي وكيل أول وزارة
الاسكان بقيام هيئة المخصصات العمرية بسحب الشركات
غير الجادة اما بالنسبة لغير الجادين ولايستطيعون تمويل
الشروعات وينوا جزوا منه ، في هذه الحالة تعليمهم لجهة
جدولة لعم او اثنين او ثلاثة

اما الشركات التي تقوم بعمل اعلانات وممية في الصحف
فيمكن التصدي لها من خلال رابطة المستثمرين العقاريين
حيث يمكن ان تشرى مايسمى جمعية حماية المستهلك
أحد من وجهة نظر علاه الاسية رئيس البنك العقاري
العصري العربي في تمويل مناسب لأن الاحتياجيات للسكن
موجودة على ان يكون حل للمشكلة من خلال نظام متكامل
وليس جزئيا وطالما هناك سوق عقارات فلا بد ان تكون
الشروعات والاعتمادات والتمويل الاقتصادية متكاملة توضع
في اطار واحد

وتتركز مشاكل البنوك العقارية بمصر في .

- ضعف رؤوس الأموال نسبة الى ما تزويه
- مازالت نسبة السندات لاتتعدى ٢٤٪ من حجم تداول
الاوراق المالية رغم انها التمويل المناسب للبنوك العقارية
لشروعاتها ٨٠ ٪ / ٨٠٪ .
- الاجراءات التي تتخذ لاصدار السندات غير كافية
فلماذا لاتدرس وتعرض على البنك المركزي ثم جمعية عامة ثم
تذهب للبرصة ثم تطرح للاكتتاب في عدة ايام بدلا من ان
تصل لشهور في ظل ازمتات السيولة ولان اجراءات البنوك
العقارية ايسر في قوتها على اصدار السندات

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان

اسم كاتب المقال : خالد حسن

الموضوع الفرعى : الرهن العقارى

رقم العدد : ٢٧٩١

المصدر : العالم اليوم

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢

بعد انحسار الطلب بشكل ملحوظ

« تخمة » سكنية فى

سوق العقارات

14 مليار جنيهه تكلفة المرافق والبنية الأساسية كالمشروعات العقارية

تحقيق: خالد حسن

ورقاً لإحصائيات هيئة المجتمعات العمرانية المنشورة تلجأ اجمالى تكلفة أعمال البنية الأساسية بالمدن الجديدة حتى عام 2002 أكثر من 14 مليار جنيهه بالإضافة إلى نحو 12 مليار جنيهه تكلفة المشروعات السكنية المختلفة المقامة فى مدن 6 أكتوبر والتجمع الخامس والشرقية والميرون.

يؤكد خبراء المصالح فى مجال الاسكان أن تلك المدن السكنية الجديدة سيكون لها تأثير إيجابى قوى على حل جزء كبير من أزمة الاسكان المتفاقمة بمصر خاصة فى المدن المزدهرة إذ تعمل تلك المدن السكنية على تلبيه احتياجات جميع انوار الطلب على الاسكان بمصر والذي يمكن تقسيمه إلى ثلاث شرائح الأولى نسبتها 10٪ للاسكان الفاخر والثانية 30٪ للاسكان فوق المتوسط وأخيراً نحو 60٪ للاسكان منخفض التكلفة «الاقتصادى».

وعلى حين تقوم أكثر من 80 شركة قطاع خاص بتلبية احتياجات الشريعتين الأولى والثانية تتولى الحكومة تلبية احتياجات الشريحة الثالثة سواء من خلال مشروع الإسئبل لاسكان محدودى الدخل والذي تراعه السيدة سوزان مبارك ويساهم فيه عدد كبير من رجال الأعمال والمستثمرين المصريين لبناء نحو 60 ألف وحدة سكنية بتكلفة اجمالية 2 مليار جنيهه خلال السنوات الست القادمة أو من خلال مشروعات وزارة الاسكان مستمرة.

ويجانب مراعاة المدن السكنية الجديدة لجميع مستويات الطلب على الاسكان لخصر تتميزز بكونها استثماراً مستقبلياً جيداً سواء لكل من المشتري للوحدات السكنية أو المستثمر إن مع تنامي عدد السكان يتزايد الطلب على الاسكان يختلف شرائحه وهو ما يمكن أن يؤدى لحدوث انفجار سكنى رهيب على جميع المستويات للدخل إذا لم تكن هناك وسيلة لتلبية هذا الطلب الكبير وهنا يسود دور المدن السكنية الجديدة فى إصفاة نوع من الانقراض النوعية لازمة الاسكان بمصر واستقطاب جزء كبير من الطلب على الاسكان بها الأمر الذى كان له تأثيره الكبير أيضاً على تخفيف الضغط الكلى على المدن المزدهرة بالسكان خاصة القاهرة والجيزة.

كذلك ووفقاً للقواعد التى وضعتها هيئة المجتمعات العمرانية بوزارة الاسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية سيتم سحب الأراضي المخصصة للشركات التى لم تبدأ حتى الآن فى تنفيذ مشروعاتها السكنية بحصر على ورق، علاوة على أن آليات السوق ستخرج هذه الشركات من السوق العقارى وهو ما سيسهم بالتأكيد بتحديد حجم العروض القليلة من المشروعات السكنية فى المدن الجديدة.

ونظراً لأهمية يبرز استثمارات العقارات كقطاع مختلف طامعات الاقتصاد المصرى وإيجاد مزيد من فرص العمل علاوة على دور المدن الجديدة فى الحد من تفاقم أزمة الإسكان كانت لنا هذه المجموعة من اللقاءات مع بعض المستثمرين

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعي : الزحف العقاري
المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : خالد حسن
رقم العدد : ٢٧٩١
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢

والخبراء في هذا المجال للتدفع على أهم الشروط الواجب مراعاتها في إقامة المدن السكنية الجديدة وجعلها لاستقطاب السكان ولاءمة أسعار الوحدات السكنية وكيف يمكن للمستهلك الحكم بين الفئتين والثين في هذا المجال ودور الأجهزة الرقابية في التأكد من التزام الشركات للشفافية بالمراسمات الفنية المطلوبة.

خاتمة التركيز السكني

في البداية يؤكد المهندس الاستشاري عادل مختار رئيس مجلس إدارة مكتب مستشار للاستشارات الهندسية والمعمارية أن أهم مزايا المدن السكنية التي يتم تنفيذها في الوقت الحالي في شرق القاهرة «الشرق والبيدر» بالإضافة لمدنية 6 أكتوبر أنها تقع على أطراف العاصمة وقريبة منها فهي تساعد في تخفيف التركز السكني في العاصمة وتلبية جزء لا يستهان به من الطلب على الاسكان بمصر علاوة على كونها تتيح امكانيات عالية للسكن الربيع بعيداً عن الزحام والتلوث البيئي في المدن بها وتأتي انخفاض أسعار الوحدات السكنية في تلك المدن الجديدة بالمقارنة بغيرها من الوحدات في بعض الاحياء والقاهرة والجيزة.

وقال إن مستقبل الاسكان سيكون في المدن الجديدة إذا امتلأت أغلب العواصم بالسكان ولم تعد هناك اراض سكنية جديدة يمكن اضافتها وهو عكس ما نجده في المدن الجديدة من توافر مساحات كبيرة لاقامة مشروعات سكنية قادرة على استيعاب الطلب للزيادة على الاسكان خاصة في ظل حرص اغلب الشركات الجادة والمعاملة في مجال العقارات بالمدن الجديدة على توافر جميع الخدمات ووسائل الترفيه اللازمة لاجل تلك المدن اماكن جانبية للسكان وليست مجرد ابنية خرسانية خالية من السكان.

ومن جانب اشار المهندس طلع مصطفى وكيل لجنة الاسكان بمجلس الشعب ورئيس مجموعة طلعت مصطفى للاستثمار والتي تقوم بتنفيذ عدد من المشروعات السكنية ومنها مدينة الراجب وديار بالفعل في تسليم عدد من الوحدات السكنية ان المدن الجديدة توجد الآن نمطاً جديداً للحياة بمصر

يتوافق مع التطورات الحالية في المجتمع بمفهوم عامة حيث ان اختيار امكان اقامة مثل تلك المدن الجديدة يخضع للعديد من الدراسات لتأكد من صلاحيتها للسكن علاوة على ترابطها مع العاصمة إذ تقع على اطرافها الأمر الذي يشجع على اختيارها كمناطق سكنية.

ويتفق في ان التجمعات السكنية بالمدين الجديدة سيكون لها تأثيرها الايجابي على تلبية جزء كبير من السكن بمصر سواء في صورة وحدات سكنية وفيلات - شقق - أو أراض فضاء لمن يرغب في البناء.

وحول أهم المتطلبات الواجب مراعاتها في اقامة المدن الجديدة قال المهندس طلعت مصطفى ان توافر البنية الأساسية من مياه وكهرباء ومصرف صحي تعد من المرافق الأساسية اللازمة للمدن الجديدة وهو ما تقوم الدولة بتنفيذه أما بالنسبة لدور الشركات التي تدبر بعض للمشروعات السكنية في المدن الجديدة فعليه توفير جميع الخدمات الأساسية للسكان من اماكن للتسوق «مراكز تجارية» والدراسة والعلاج مدارس لخطف مستويات التعليم، علاوة على اماكن للترفيه «سينما - نوادي» وكذا عوامل جذب مهمة تتمتع بالمستثمرين فرصة كبيرة للاختيار بين الوحدات السكنية بتلك التجمعات الجديدة والسكن في العاصمة للمدينة.

وبالنسبة لارتفاع أسعار الوحدات السكنية بالتجمعات الجديدة اوضح وكيل لجنة الاسكان بمجلس الشعب ان البعض كان لكك المدن الجديدة تأثير ايجابي على انخفاض أسعار الوحدات السكنية في الاماكن المكتظة بالسكان والتي لا يتأثر بها غير وحدات سكنية محدودة علاوة على وجود أنظمة متعددة لتأمين ثمن الوحدات السكنية بالتقسيم وفقاً لامكانيات كل مشترى إذ يتزايد ذلك على حجم راس المال الموجود وقدرات الشركة وطو ما نجحت في تقديم مجموعة من مصطلحي من خلال عرض أنظمة متقنة لتسلك الوحدات السكنية بدون قامة على فترة 7 سنوات وذلك بعد زيادة رأسمال الشركة إلى 150 مليون جنيه مشيراً إلى ان قانون الزحف العقاري والذي يناقش حالياً بمجلس الشعب سيساعد الأفراد التي تمتلك جزءاً من تكلفة

التمويل لشراء الوحدات السكنية.

ويتفق المهندس فتح الله فوزي رئيس مجلس إدارة للاستثمار العقاري والساحي على أهمية المدن السكنية الجديدة في الحد من ارتفاع أسعار الوحدات السكنية خاصة في الاسكان الجديدة مشيراً إلى ان أسعار المتر في أغلب تلك المدن يتراوح ما بين 1200 - 1300 جنيه وهو ما يقل بنسبة تقوى 10% عن أسعار الوحدات السكنية في الاماكن السكنية بالمهندسين ومصر الجديدة ومدينة نصر وهي الاسكان السكنية للفترة للتجمعات السكنية الجديدة.

اوضح ان هناك نوعين من الاسكان بالتجمعات السكنية في المدن الجديدة الأول هو الاسكان منخفض التكلفة وهو ما تقوم به الحكومة على صورة وحدات سكنية أو اراضي فضاء تبيع للراغبين في بناؤها بأسعار منخفضة كاملة والآخر حيث يمثل هذا النوع من الاسكان نحو 80% من إجمالي الطلب على السكن بمصر والذرع الثاني هو الاسكان المتوسط والفاخر والثالث يستلزم نسبة 40% من إجمالي الطلب على الاسكان منها 30% للسكن المتوسط و10% للسكن الفاخر وهو ما تحاول شركات القطاع الخاص المعاملة في هذا المجال تلبية.

حجر على ورق

أكد المهندس فتح الله ان حجم الجروض في الوحدات السكنية في تلك التجمعات السكنية بالمدين الجديدة ليس بالشخامة التي يصورها البعض إذ أن هناك عدداً محدوداً جداً من الشركات الجادة هي التي قامت بتنفيذ مشروعاتها السكنية إلا ان الغالبية العظمى من الشركات الاخرى تعتمد فقط على الترويج لمشروعاتها من خلال الاعلانات «حجر على ورق» ولم تتم تنفيذ أي شيء الأمر الذي يعطى انطباعاً خاطئاً لدى المشتري بتزايد الجروض من الوحدات السكنية ويجهل بوجع قرار الشراء فيما بعد. وأضاف انه خلال السنوات القادمة ووفقاً لآليات السوق ستجرح تلك الشركات غير الجادة من السوق العقاري موضحاً ان سحب الأراضي المخصصة لهذه الشركات ليس هو الحل وإنما ان تترك هذه الشركات لقوى السوق والتي ستكسبها

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

اسم كاتب المقال : خالد حسن

الموضوع الفرعي : الزهن العقارى

رقم العدد : ٢٧٩١

المصدر : العالم اليوم

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢

15 مدينة جديدة

وطالب المهندس عبدالرحمن بدم البده فى اقامة اى تجمعات جديدة إلا بعد الانتهاء من توصيل جميع المرافق والخدمات لما يوجد لدينا الآن من مدن جديدة تتجاوز عددها نحو 15 مدينة حتى يمكن اكتساب مصافي لدى المستهلك ولا تتحول الى تلك المدن الى اشياخ خالية من الحياة والسكان وتؤدي لفساد استثمارات يمشك الملايين من الجنهيات، وأكد نادر شريف رئيس جمعية رجال الأعمال بين مصر والكوفى ان المدن الجديدة التى اقيمت مؤخرا على اطراف محافظتى القاهرة والفيحة لمبت دورا مهما فى التخلص من حدة الضغط على مختلف أنواع السكن تلك الملاحظات نتيجة توافر عدد مناسب من الوحدات السكنية علاوة على بدمها من وسائل التلوث والزحام فى المدن خاصة مع بداية دخول الخدمات الترفيهية والنوادر والقاة المستشفيات بها وفى بلاك وسائل جذب مهمة للسكان.

وعن مخاطبة المشروعات السكنية للفت مسحة الدخل أوضح ان ذلك التصور غير صحيح حيث ان هناك تنوعا على العروض من الوحدات السكنية بأسعار واقساط مناسبة لجميع المستويات المتوسطة الدخل وهو الدور الذى تقوم به شركات القطاع الخاص بوصفها شركات تبته على الراجح بالإضافة لترويج لشروعاتها علاوة على ان هناك بعض الشركات التى استطاعت وضع نظام للتسديد بالاقساط يبدأ من 360 جنهيا شهريا أما بالنسبة للطالب على الاسكان متفخص التكلفة فهو الدور الاساسى للحكومة وعلى رأسها مشروع السيد سوزان مبارك لاسكان مصمورى الدخل والذى يسوف فى 70 ألف وحدة سكنية على مدى السنوات الستة القادمة.

وتوقع نادر ان تتحول تلك التجمعات الجديدة الى مناطق جذب ليس المستهلك المحلى فقط وإنما للمستهلك العربى والأجنبى الذى يبحث عن السكن المتميز.

شركة الاهلية لمستلزمات الفنادق ان المدن الجديدة أصبحت ضرورة ملحة فى ظل تزايد السكان ومواجهة تزايد الطلب على السكن بصفة مستمرة إذ تعد احدى اهم صور التوزيع السكنى من المواقم سواء كانت هذه المدن للسكن فقط كتجميع القطاسية والفرق والعمود أو مدن صناعية كالعاشور وة اكشور أو زراعية مثل المدن الجارى انشائها حاليا بشروع جنوب الواى «توشكة» ولأشك انها تمبر كلها حركة لتتوير فكرى وإعادة رسم التركز السكانى بمصر.

وأضاف ان مدى نجاح تلك المدن فى اداء مهمتها تتوقف على مدى تلبيةها لجميع احتياجات السوق المحلى وتوافر عدة عناصر لافتتاح المستهلك بترك العاصمة بما تتضمنه من مشاكل ولجوء السكن الهادى تلك التجمعات السكنية وذلك من خلال اعاد الدراسات الجيوبولوجية اللازمة للتأكد من ملائمة ظروف البناء بالأضالفة لدراسات الانثروبولوجى لتحقيق نوع من التجانس بين قاطنى تلك التجمعات السكنية الجديدة.

وتقدما مصافييتها أمام المستهلك.

وعن نوعيات المدن الجديدة قال معتز رسال رئيس مجلس إدارة «مجموعة رسال» للنقعة لعد من المشروعات السكنية بمدينة القطامية ان هناك نوعين الأول نوع قريب من العاصمة ويقع على اطرافها وهذا النوع من التجمعات السكنية سرعان ما يكون مناطق جذب سكانية كبيرة لعدد كبير من طالبي الاسكان مثل الرحاب ونديم لاند والأشجار أما النوع الثانى من التجمعات السكنية وهو البعيد من العاصمة وخارج التكتل السكنى مثل مدينة العاشر من رمضان والسادات وهى تحتاج بالفعل لعدد من المطالب أهمها توافر وسائل مناسبة للمواصلات علاوة على البنية الاساسية والخدمات بجميع صورها جانب توفير فرصة عمل مناسبة لمن يرغب فى السكن بلك المدن.

وحول جدوى الاستثمارات العقارية بلك التجمعات السكنية بالمدين الجديدة أكد رسال ان طبيعة رأس المال جيان ومن ثم إذا كان هناك احتمالات بفساد هذه المشروعات ان يقدم اصحابها عليها كما ان الفئوك ان تستلعب تقديم التمويل اللازم لتلك المشروعات ولذا فإن الاستثمار العقارى وبناء وحدات سكنية وفيلات تتناسب مع جميع مستويات الطلب على الاسكان فى مصر بالمدن الجديدة سيكون نوع استثمار المستقبل إذ لم تعد ثقافة شراء الأراضي وتصميمها لمدة زمنية فرصة استثمارية جيدة كما كانت من قبل فى ظل تزايد المصروف من الأراضي بمختلف المدن الجديدة وضرورة البناء خلال فسترة 3 سنوات من تاريخ تخصيص الأرض للمشترى.

وأضاف ان لقب المشترين الآن يفصلون شراء وحدات سكنية ثامنة وفيلات - شقق - خاصة فى التجمعات السكنية الجديدة كاحدى صور الاستثمار نظر للتسيلات التى تقدمها الشركات العقارية للمشترين من أنظمة تسقيط مختلفة ومساحات سكنية متنوعة وأوضاع رسال ان تذبذب وعدم استقرار أسعار الأراضي فى الوقت الحالى غير مشجع لراغبى الاستثمار فى الأراضي إلا ان تلك المرحلة مؤقتة وستنتهى خلال السنوات الخمس القادمة. ومن جانبى أشار المهندس أحمد عبدالرحمن رئيس مجلس إدارة

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان
الموضوع الفرعي : الرهن العقاري
المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : عواطف سالم
رقم العدد : ٢٨٠٤
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/١٧

الحوار ما زال
مستمر الإجابة
عن هذا السؤال

الرهن العقاري

هل يحل أزمة الإسكان؟

■ عواطف سالم ■

خرج مشروع قانون الإقراض العقاري إلى النور في إطار محاولة متكاملة لمواجهة أزمة الإسكان التي استفحلت في السوق المصري بين عدد كبير من الوحدات السكنية المعروضة للبيع وعدد كبير من راضبي الشراء لا يقدرون على شرائها!

السؤال هنا: هل يستطيع المشروع الجديد أن يحل أزمة الإسكان بصورة الرامنة؟ وهل يعالج الاختلالات الموجودة في عناصر الأزمة أم أنه فقط مجرد قانون لتنظيم الإقراض العقاري؟
نحاول الإجابة عن هذه التساؤلات في هذا التحقيق...

الشروع يبيع أشياء تحظرها قوانين أخرى

علاء بسيوني:

يتسبب في أزمة كبيرة استثماري العقارات

عمر غريب:

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

اسم كاتب المقال : عواطف سالم

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

رقم العدد : ٢٨٠٤

المصدر : العالم اليوم

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/١٧

كما يجب أن تساهم البنوك الأربعة الكبار للقطاع العام والتي يمثل رأس مالها إلى أكثر من 120 مليار جنيه في وضع نسبة للرهن العقاري مما يساعد على حل أزمة محدودى الدخل، وذلك بضم الرهن السكنية ضمانا لحقوق البنوك، ويشترى هذا الإطار إلى المطالبة بخصخصة أرمسة البنوك لدى البنك المركزى لضمان حقوق المودعين ولعلاج أية أزمات طارئة قد تحدث لأى بنك، وذلك بأن تنخفض النسبة من 15% إلى 10% من رأس مال البنك، وأن توجه 5% إلى الرهن العقاري والناك يمكن من دعم سعر الفائدة على الوحدات السكنية وفى تخدم محدودى الدخل.

ويؤكد المهندس طلعت أبوسعدة أنه كينك متخصص عند فتح أراض لا بد أن تكون الوحدة ضمانا للبنك بجانب ضمانات أخرى، وذلك لأن من يعملون بالقطاع الخاص من الصعب إثبات دخلهم وبالتالي فالوحدة هي الضمان، وإذا لم يسددوا الأقساط يأخذ البنك حقه، وإذا لم يفيق ذلك فى قانون الرهن العقاري سوف تصم البنوك من الرهن العقاري لأن

يؤكد خبراء وزارة الاقتصاد أن إبعاد المشروع للبندى لسانون الإضرار العقارى بشأن تنظيم عمليات الإقراض المضمون بالرهن العقاري قد أخذ يحدث للنظم المعمول بها فى العالم والتي يتم من خلالها فى المقام الأول تمويل تلك الأتراء للسكان بما يساهم فى حل مشكلة الإسكان وخاصة للشباب غير القادر على الشراء، ويضمن فى الوقت نفسه الرفاه بمطوق المؤسسات للقروض التى تقوم بتمويل هذا المشروع الذى يكفل توفير سيولة نقدية قادرة على تنشيط مجالات اقتصادية أخرى توفر فرص عمل جديدة. وقد تم إعداد هذا المشروع من قبل مجموعة متميزة من خبراء لسانون والاقتصاد وتمت مراجعته بواسطة خبراء وزارة العدل.

إجراءات مطلوبة

يؤكد المهندس طلعت أبوسعدة رئيس بنك التعمير والإسكان أن قانون الرهن العقاري يساهم بشكل فعال فى حل مشكلة الإسكان للطبقة المتوسطة والأقل من المتوسطة وما فوقها، كما يساعد الفئات غير القادرة على سداد الأقساط فى فترة زمنية محددة بالإضافة إلى ضمانات البنوك، ويساعد كذلك فى حل أزمة تسويق الوحدات السكنية.

ويقول إنه من الضرورى ليكون القانون فعالاً بشكل كبير اتخاذ بعض الإجراءات المساعدة حتى يمكن تطبيقه بدون صعوبات، ويتضمن ذلك مراجعة قوانين المرافعات وهناك بعض مسوابة التى لا تفسرى على الرهن العقاري، ويؤثر عليه تأثيراً سلبياً. وكذلك القانون البندي الذى يمول المالك إلى مستأجر فى حالة عدم دفع أقساط الوحدة السكنية، وبالتالي سوف يؤدى إلى خسائر للبنوك. وهذا النص يتعارض مع النص فى قانون الرهن العقاري، ولابد أن يكون الضمان هي الوحدة السكنية نفسها. فإذا تمسك المشرى عن السداد تعود الوحدة السكنية للبنك ويتصرف فيها ببعاً ضماناً لحقوقه.

ذلك سوف يجعلها تفسر ولابد ذلك من تغيير مواد القانون الذى ينظم لهذه المعضلة.

ومن المشكلات التى قد تطرأ عند تطبيق القانون بقول من عملية تقييم الوحدات السكنية إنه لو تم ذلك بأحد من قيمتها سوف تؤدى إلى امتناع المشرى عن السداد وبالتالي خسارة للبنك الذى دفع للبائع، لذلك لابد من وجود ضوابط للجهاز الضممة للوحدات وكذلك التأكد من سلامة البنى وسلامة الترخيص وغير ذلك حتى تتجنب حدوث مشكلات ضخمة. مشيراً إلى أن عدم تطبيق القانون سوف يعود بأزمة الإسكان للظهور من جديد.

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال :

عواطف سالم

رقم العدد :

٢٨٠٤

تاريخ الصدور :

٢٠٠٠/٤/١٧

حالة ركهو

ويقول الخبير الاقتصادي شريف لادور: إن هذا السلسلون لن يخل للمشكلة، فالمشكلة أيسر في سوق العقارات، ولكن في ركود السوق ككل، فالمصانة المصرية بها ركود وغير قادرة على التصدير، وكل ذلك يصب في قطاع العقارات أما هذا القطاع فإنه يستوعب الكثير من العمالة ويساعد كل القطاعات الأخرى، مشيراً إلى أن الواقع الذي نعيشه الآن هو ركود تام منذ عامين داخل السوق ويقول إن تحريك سوق العقارات من خلال القانون مسألة صعبة للغاية، فالقانون به حلقة واحدة في منظومة واحدة للرهن العقاري

ويشير إلى أنه يمكن التعرف عليه من خلال مجموعة عوامل منها أن البنوك سيكون لها دور محدود في ظل القانون الجديد لأنها لا يمكن أن تعمل الشئ على مدى طويل الأجل، كما أن شركات الإقراض العقاري التي لن يقل رأسمالها عن 30 مليون جنيه وستقوم بالتحويل بطرح سنوات طويلة الأجل لابد أن تكون لديها الجديدة، وكذلك لابد من وجود أجهزة رقابية وحرفية لديها خبرة بعيداً عن سطوة الدولة.

كما أننا في حلقة ماسية إلى مؤسسات وسيطة وهي شركات تقييم العقارات وهي تتنافس من بنوك، الإسكان، وشركات الاستثمار العقاري ويشتد أن يكون لديها (حيدة) لأنها ستقوم بالتقييم ويجب أن تتمتع بالشفافية ولا بد وأن يكون للمستهلك دور فيها، عند حدوث تقييم خاطئ لهذه الشركات وهو أمر وارد جداً، لذلك فإن منظومة الرهن العقاري سوف تأخذ وقتاً طويلاً.

وتوجد ثلاثة احتمالات بقطاع التأمين تتعلق تفسيراً من لقانون حتى بعد تعديلها خاصة بالمشتري وهي:

- 1 - عدم تسديد الأقساط الخاصة بالرهن العقاري للوفاء، ما التصرف مع أسره وما أنواع التأمين المطلوبة على الحياة؟
- 2 - رجل يعتمد على خطه وحدث له بطلان ويقاعد عن العمل ما أنواع التأمين في هذه الحالة؟ وليست لدينا تأمينات على البطالة.
- 3 - أن يكون المشتري نصيباً ولم يسدد الأقساط.

ويعد دور التأمين مهما للغاية وذلك لتقليل المخاطر عن البنوك وشركات الإقراض العقاري والتي لابد وأن يكون لها ربحية وكذلك

يخول التأمين ضمن منظومة التمويل للرهن العقاري.

ويؤكد أننا في حاجة لتطوير التأمين وذلك بالوثائق التأمينية جديدة خاصة أن أضعف حلقة في الرهن العقاري هو التأمين.

قوانين موهنة؟

ويقول المهندس علاء بسيوني رئيس لجنة الإسكان وعضو مجلس إدارة جمعية رجال الأعمال بالإسكندرية بأن هناك مشكلات سوف توجد عند تطبيق القانون الخاص بالرهن العقاري وذلك لأن هناك مواد قانونية كثيرة تتعارض وتلف حالاً أمام تنفيذ هذا القانون ويسوق لنا أمثلة من ذلك:

- عند تطبيق لقانون الرهن العقاري وتعاقد مشتر على شقة ثم امتنع عن سداد الأقساط، في القانون للمصير به لأن يتحول المشتري من

مالك إلى مستأجر وإذا بلغ ثمن الشقة 100 ألف جنيه فسوف تصيب قيمة إيجارية منذ اليوم الذي سكن فيه وتضمن من الأقساط التي دفعها، وبالتالي سوف يبقى طوال العمر يسكن في الشقة وإن يستطع أحد إخراجه منها، وفي من أكثر مواد القانون إعاقة على مستوى الدولة وهي المادة 6 من القانون 136 لسنة 1981 بشأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر وأن يستطع البنك الانتفاع بها وإذا يجب إلزامه هذه المادة.

لقانون الذي يحكم نشاط البنوك لا يسمح لشركات التمويل بتلقي ودائع، فلقانون الدولة يرفض أن تتلقى أية جهة نقداً إلا البنوك، وفي نفس الوقت يقول القانون إن هناك شركات تتلقى أموالاً حتى تستطيع تمويل الرهن العقاري والقانون يمنع

تلقى أموال، لذا فإن يسمح للشركات التي تشكل الآن بممارسة عملها ويؤكد أنه يجب تنقية القوانين لأنها تصدر قانوناً وهناك قانون آخر يمنع نفس الشيء؟ إسبائك 58 مادة في قانون المرافعات المدنية لا تطابق من ما نريد عمله، وهي للواد من 458, 401 من قانون المرافعات يجب إعادة النظر فيها واستثناء لقانون الرهن العقاري، كما يجب أن تلغى 58 مادة أي يتم استثناء قانون الرهن العقاري.

كما يجب استثناء البنوك العقارية من إصدار السندات بدون ضمان وذلك لأن عملية إصدار السندات لها شروط وتعدداً مصلحة الشركات حسب حصة رأس المال، ولكن قانون الرهن العقاري يتطلب أموالاً طائلة يتقدم معها عدم تحديد عدد معين من السندات للبنوك العقارية لأنها سوف

تضمنها ب ضمانات وكذلك فهي بضاً مضمونة باعتبارها بنوكاً ومحل ثقة على عكس شركات الإقراض التي قد تجمع أموالاً طائلة من طريق إصدار السندات وتهددها، ولابد هنا أن تكون القنرات شرعية كالبانوك العقارية باعتبارها الأولى بإصدار العدد الأكبر من السندات.

ويوضح وجود مشكلة أخرى تواجه المستثمرين في سوق الاستثمار العقاري، فالمستثمر يدفع 25٪ من ثمن الأرض والباقي يدفع 75٪، ثم يساعد البنك في عملية البناء من خلال أموال المستثمر بالإضافة لقرض البنك ومقدمات الراغبين في الحجز بالشهر، ونجد في النظام الجديد عدم وجود أي مقدم والتسديد على 20 سنة، وأما كشركة مطالب بشراء الأرض بالكامل وأبني ثم أخذ من البنوك، ويقول: كل هذا سوف

الموضوع الرئيسي :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عواطف سالم
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	٢٨٠٤
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/١٧

يعتقد المستثمر العقارى فمن يملك شراه الأرض والبناء ثم البيع خاصة أن الأموال التى يعطيها البنك للمشتري وليس أن يبيع؟ ويقول إننا نطالب كـشركات استشار عقارى بأن تلمس البنوك لجنه الشركات وتمثل الشركات الأموال بالتقسيم لتساعدنا فى البناء ولا أن تستفيد شركات الاستثمار العقارى من هذا القانون؟

أزمة كبيرة

يوضح المهندس عمر شريب - صاحب إحدى الشركات العقارية - أن قانون الرهن العقارى إذا كان يعالج أزمة الإسكان لمحدودى الدخل ولكنه سوف يربط أزمة كبيرة لمستثمرين العقارات لأن البنك لن يبيع المبالغ المقرض إلا عندما تكون جاهزة مع العلم أن شركات العقارات تعتمد على البنك فى شراء الأرض وكل خطوات البناء وهذا يعتبر معوقاً فلا يمكن أن تشتري وتبنى من أسوأنا الخاصة، وبما أن يعل قانون الرهن العقارى أزمة الركود الشديد فى سوق العقارات وأن يساعد كذلك أصحاب الشركات حتى لا يتوقفوا وتعود أزمة الإسكان وترتفع أسعار الوحدات مرة أخرى.

ويؤكد معتز سليمان صاحب شركة عقارات أن قانون الرهن العقارى جاء فى وقته لتأسيلاج الأزمة الكبيرة داخل سوق العقارات وهو ما جعل رجال الأعمال فى مأزق كبير، فربح الأعمال يقتصر من البنوك بأسعار فائده ومواعيد سداد للاستثمار العقارى وعندما حدث الركود لم تستطع البيع حتى مع تخفيض أسعار بعض الوحدات، مما جعل هناك انخفاضاً شديداً فى السيولة داخل السوق، ولذلك نرجو سرعة إعداد القانون لعل رواج داخل السوق.

إجراءات مطلوبة

ويشير أحمد حارث رئيس قطاع التأمينات العامة بشركة مصر للتأمين إلى أن أزمة قطاع التأمين تعد بالأمارات نصفها وبنات لدى البنوك، والقانون الحالي المعمول به لا يسمح لشركات التأمين بالإقراض، ولكن مسموح لها بوضعها فى البنوك فى شكل ودائع أو شهادات استثمار أو سندات حكومية أو أى شكل من أشكال الاستثمار، ويقول إنه لو تم فى إطار قانون الرهن العقارى السماح لشركات التأمين بالمخول كممول بالإضافة إلى مهتمتها الأساسية كمؤمن، فإن ذلك سوف يدعم حل أزمة الإسكان، ويكون ذلك من خلال إصدار تشريع يسمح بذلك بالإضافة إلى المشاركة بالأموال كمستثمرين فى شركات الإقراض العقارى ويقول الدكتور عبدالمطلب

عبدالمحمد أستاذ الاقتصاد بأكاديمية السادات إن مشروع الرهن العقارى سوف يعالج أزمة الإسكان فهناك شقق لا تباع ومشترون لا يستطيعون الشراء وسوف يوفر مشروع الرهن العقارى علاقة ثلاثية الأبعاد وهى المشتري (المقترض) والبالغ والمقرض، وهى توفر قرصاً طويلاً الأجل بسعر فائدة مناسب لمحدود الدخل وهذا سوف يقضى على أزمة الإسكان ويقضى على الركود الشديد فى الاستثمارات العقارية.

وهذا القانون جاء فى وقته لعلاج الاختلالات فى السوق المصرية لذلك لابد من التلمية للجنة لتنفيذ قانون الرهن العقارى، وذلك لشركات التقييم العقارى وكذلك شركات الإقراض وكذلك القوانين الأخرى التى قد تتعارض مع قانون الرهن العقارى.

للقروض العقارى

وعن تعارض العديد من القوانين فى التجميع للمنى وقانون الراسعات بما يعوق تطبيق الرهن العقارى يؤكد لنا مصدر مسئول بوزارة العدل أن القاعدة العامة لأى مشروع جديد أن له مؤيدى ومعارضين وهناك لجنة من وزارة العدل والاقتصاد لدراسة هذا القانون وتبليغ جميع المقبات للتطبيق، ويقول: لمطمئن الجميع أننا نعمل على ألا يتعارض قانون مع آخر وقانون الرهن العقارى سوف يعمل على علاج أزمة الإسكان للشباب وكذلك علاج مشكلة السوق الذى يفتنى من ركود شديد وهناك لجنة على أعلى مستوى لإعداد وحل أية مشكلات ومشكلات تعوق تنفيذ وسريان قانون الرهن العقارى بصورة جيدة لأهمية التجميع ككل، كما يوضح الدكتور زياد بهاء الدين المستشار القانونى لوزير الاقتصاد أنسمى المصممين لقانون الرهن العقارى هو الإقراض العقارى وهو الإقراض لشراء بيوت وذلك بالتسديد على فترات طويلة وبأسعار فائده مناسبة ويقول إنه تم تكوين مجموعة متخصصة من وزارة الاقتصاد والعدل لدراسة جميع تفاصيل القانون.

وعن تعارض بعض بنود قانون الإقراض العقارى مع القانون المدنى وقانون الراسعات قال إنه لا تعارض إطلاقاً، مشيراً إلى أن المشتري الذى يأخذ قرصاً عقارى تطبيق عليه أحكام قانون الإقراض إ لمعقارى وليس القانون المدنى أو قانون الراسعات، ولقد تم بحث كل بنود القانون بدقة مع جميع الخبراء.

ويؤكد أن أهم ما يتحتمه القانون فى تنظيم الإجراءات أنها سريعة ومتخصصة نسبياً وتشمل كل شئ وكذلك شركات الإقراض وتأسيسها وشكلها والبنوك وكذلك الرقابة على هذه الشركات وجميع الإجراءات للنهله.

اسم كاتب المقال : محمد لطفي

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

رقم العدد : ٢٨٠٧

الموضوع الفرعي : الزهن العقارى

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٠

المصدر : العالم اليوم

البنوك والتحديات وقانون

الإقراض العقارى

بقلم:



د. محمد لطفي حسونة

دراسة مهمة اعدھا د. محمد لطفي حسونة الاستاذ بكلية تجارة عين شمس حول التحديات التي تواجه البنوك في مجالات عديدة من بينها تآثر هذا القطاع الحيوى بما تصدره الدولة من قوانين وما يحيط به من عوامل أدت الى زيادة حدة المنافسة التي تعاني منها البنوك بسبب تغيرات هيكلية.. وإشار في دراسته الى ضرورة مواجهة المشاكل الضاغطة على القطاع المصرفي من خلال الإدارة الاقتصادية والمالية مع البنوك والاتجاه الى البحث عن حلول وسياسات من بينها على سبيل المثال توريق القروض المصرفية والتي يأتى فى مقدمتها القروض العقارية التي أصبح تراثها الفكرى والعملى مكتملا وأوضح أن الدول الصناعية اتجهت لهذه السياسة بحذر شديد حتى استقرت الأوضاع لأن نجاحها يتطلب هو الآخر مناخا تشريعا معينا يضمن سيولة المنتج المالى الجديد المتفعل فى السندات المضمونة برهون عقارية.

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	محمد لطفي
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	٢٨٠٧
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

— انخفاض معدلات الربحية الصناعية

— زيادة معدلات منح الائتمان لشركات غير جذيرة لمواجهة هذه المشاكل وغيرها يلزم أن تتكاتف السلطات النقدية والمالية في الدول التي تتن بنوكها من هذه الأمراض وأن تكون هناك استراتيجية واضحة لاسلوب العمل ومواجهة العيا المالية والاقتصادية الجديدة.

وفى رأينا ان الادارة الاقتصادية والمالية مع البنوك عليها ان تقرر جديا في اتخاذ قرار استراتيجي يترتب عليه اتباع سياسات يمينها في اتجاهين مهمين:

الاتجاه الأول:

هل تتعامل البنوك أو تأتالم: العملة يعنى بها هنا أن تكون بذاتها كيانات كبيرة تستطيع أن تنافس صالها وأن تتعامل مع الأخرى أو أنها تدخل ضمن كيانات كبيرة عالمية بالفعل عن طريق الاندماجات والحيارات وتنفذ بالتالى موبتها الاقتصادية وتخصصاتها.

وهناك بنك اجنبية كبيرة حققت هذا واصبح ارتباطها بالتميمات الثمانية من خلال سوق المال اكثر من قيامها بدور البنك التقليدي، والواضح ان فروع هذه البنوك تشارك دور ربط الفوائض الامارية المصرية بسوق المال العالمى بنجاح.

اما الاقلية فهي تعنى ببساطة التخصص الجغرافى او التخصص فى أنشطة بذاتها مع تسمية البنك اداريا ومعلوماتيا فى هذا الاتجاه وهذا لا يعنى فقدان الفرص فى الربحية وإنما ثبت فى السنوات الأخيرة فى أمريكا ذاتها وهى قمة النظام الاقتصادى والمالى الجديد ان بنوكا امريكية تأملت وحسنت نتائج مخلفة من حيث الربحية والنمو غيرها مثل بنك Oao وبنك فيرست اوشوفيا.

اما الاتجاه الثانى الذى لابد من الاختيار الاستراتيجى بشأنه فهو: هل نخفف القيود الرقابية ام نزيداها مع مراعاة أن النظام العالمى الحديث وأن دول العالم المؤثرة فى

وهذا الوضع يلقى على البنوك مسئولية ضرورة الاستثمار بشكل متزايد فى تكنولوجيا المعلومات والا فقدت كل مزايا العالم الجديد أو أنها تلجا للاستعانة بهذه الخدمات التكنولوجية من كيانات متخصصة عن طريق الإيجار.

أما العنصر الثانى فى العوامل الهيكلية فهو حولة التمويل: حيث ترتبط ارتباطا وثيقا بالتطور المعلوماتى والتحديات التى حدثت فى دول العالم المختلفة فى اتجاه تخفيف التشريعات والقيود المالية، والواضح ان سوق المال اصبحت بالفعل عالمية، على الرغم من ان البنوك لم تدخل فى مجال المولة الا القليل منها والذى دخل هذا المجال كان من خلال سوق المال ايضا.

هذه التغيرات والعوامل التى تضاغط على البنوك ادت الى مشاكل عديدة، وأمحة للعيان واحدا.

— نقص الاسولة

— انخفاض معدلات نمو الربحية من الخلق بين الفوائد المدينة والدائنة.

تأثرت البنوك تأثيرا شديدا بالتغيرات التى أدت بالسياسة الاقتصادية فى الثمانينات والتسعينات والمعروف منها على الاخص التكتلات الاقتصادية وظهور الدول الصناعية الجديدة فى اسيا وامريكا اللاتينية وعولة الاسواق المالية والاستخدام المتسارع لتكنولوجيا المعلومات.

ولقد ساهمت عوامل عديدة فى دفع البنوك الى التجهيز، ويمكن تقسيم هذه العوامل الى عوامل عامة وعوامل هيكلية.

١ — عوامل عامة:

(1) الكساد الاقتصادي: نظرا لازمة العقارية وإزمة سوق المال واللتين اضرتا ضروا شديدا بالبنوك، وهى وضع عانت منه دول أخرى غيرنا فى بداية التسعينات.

(2) تخفيض الدين العام: حيث يتزايد باستمرار، ولقد أصدرت الحكومة مؤخرا سندات يبلغ 3 مليارات جنيه بإضافة 11٪ سنويا والمعروف أن تخفيض الدين العام مع معدلات النمو المنخفضة مع ارتفاع اسعار الفائدة يساهم فى خلق المؤسسات المالية المصرفية.

٢ — عوامل هيكلية:

وتتمثل هذه العوامل فى:

العنصر الأول: زيادة حصة المنافسة التى تعاني منها البنوك بسبب تغيرات هيكلية أهمها:

(1) تخفيف التشريعات المالية: مما يسمح بظهور كيانات غير مصرفية تنافس البنوك التقليدية، مما يؤثر على أصول وخسوم

البنوك تأثيرا سلبيًا حيث تفقد البنوك بعض محلاتها من ناحية كما تفقد بعض قدرتها على تجميع الودائع من ناحية أخرى.

(2) ظهور الابتكارات المالية الجديدة: وهى الابتكارات التى حدثت من الدور التقليدى للبنوك حتى ان الفروع التقليدية فقدت أهميتها فى تجميع التلود وتطورت طرق أخرى مثل الصيرفة التليفونية وغيرها مما يضع البنوك الاقليمية فى منافسة مع غيرها من البنوك فى الدول الأخرى دون حاجة لوجود فروع فى بلادنا.

الموضوع الرئيسي : السياحة والسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : محمد لطفي

رقم العدد : ٢٨٠٧

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٠

هذا النظام وغيرها من الدول التي لا بد ان ترتبط به قد قامت بثورة في التشريعات المالية وثبت لها باليقين القاطع ان القيود الرقابية القديمة التي صدر معظمها في الثمانينات وما قبلها اصبحت - غيبة - امام النكسة التكنولوجي والتطور الهائل في تكنولوجيا المعلومات والفنون المصرفية.

وانا اقترينا بشكل اكثر من الوضع في بلادنا، فلابد ان نتعامل ايضا مع هويتنا الاقتصادية والمالية حيث ترتبط بالاختيار الاستراتيجي وبالسياسات ولا سبيل للنجاح الا بالتناسق بين الفكر والجركة.

وفي هذا الصدد نتساءل هل اقتصادنا المالي يعتمد على الوساطة المصرفية Financial in ter- mediat Based على سوق المال Capital market Based

مع ملاحظة الآتي:

ان الاقتصاد الذي يعتمد على الوساطة المصرفية يسمى بالآتي: (1) مساهمة جوهريه للبنوك في المشروعات الانتاجية الكبيرة، (2) تتدخل البنوك الى درجة ما في ادارة المشروعات نظرا لاسهاماتها او للقروض التي تمنحها لها.

(3) للبنوك وضع مهم في سوق المال المحلي نظرا لاسهاماتها الكبيرة او لاراضها للمستثمرين في سوق المال او لسيطرتها على مناديق الاستثمار وغيرها.

(4) ان سوق المال في هذه الدول لا يزال في البداية ولم تستقر تشريعات واتجاه ادارته في فرض القيود ويسود الاهتمام بإدارة السوق والمال يركب التقدم ناهيك عن الحجم لتنازع السوق.

ما سبق يتضح اننا اقتصاد مالي يعتمد على الوساطة المصرفية، بل تعتبر مصر نموذجا لهذا النوع ويبرز على ذلك ان الوحدات المصرفية في بلادنا هي وحدات لعيت فيها الحكومة دورا تاريخيا بارزا مثلثا في ذلك مثل فرنسا واسبانيا وإيطاليا ولسنا من المجموعة الأخرى التي وان كانت تعتمد على الوساطة المصرفية الا ان الحكومات فيها لم تلعب دورا كبيرا

مثل ألمانيا وسويسرا.

الاطار السابق هو إطار فكري لا بد ان يكون واضحا للغاية في ذهن المهتمين قبل اتخاذ أية خطوة تنفيذية تؤثر على الجهاز المصرفي المصري وتزيد من حدة مشاكله.

ومن الجدير بالذكر ان الجهاز المصرفي المصري، عليه ان يبحث عن حلول الا ان من اهم هذه الحلول والسياسات.

(1) الاتجاه الى توريق القروض المصرفية.

(2) ارتباط البنوك - ما امكن ذلك - بسوق المال المحلي، لتحقيق مكاسب.

ويهمنا في هذا المقام، سياسة الاتجاه الى التوريق. ويعني التنازل عن ادوات الدينونية الخاصة بالقروض الى طرف ثالث، ومن اهم مسرّيات التوريق:

— التخلص من القروض ويهيئها مستثمرين جدد كإصل مالي.

— الاثر الإيجابي على معدلات كفاية رأس المال حيث تنخفض او تزول معدلات خطر القروض العقارية.

— خفض التكاليف الجارية للمتمثلة في خدمة القروض.

ومن اهم القروض الممكن توريقها والتي اصبح تراثها الفكري والعلمي مكتملا هي القروض العقارية، ولقد اتبعت الدول الصناعية هذه السياسة بحذر شديد حتى استقرت الاوضاع لان نجاح هذه السياسة يستلزم هو الآخر مناخا تشريعيًا معينا والامم من ذلك يستلزم وجود سوق مال متطور وفعال للغاية تضمن سهولة اللجوء للمال الجيد المتمثل في السندات المضمونة برهون عقارية. ولاشك ان طرح هذا المنتج سيؤثر ايضا من ناحية في قدرة البنوك على جذب الودائع.

اما وان الحال قد اصبح واضحا

بما سبق ففي اختيار استراتيجية للتوريق، فإن الاختيار الرشيد يقتضي السماح فقط للبنوك باستخدام هذه الاداة المالية، على ان تقوم الكيانات الأخرى الأساسية بتشكيلة دورة الشحاح في هذا الموضوع المهم، وبذلك تمسح لبنوكنا فرصة التقاط الانفاس والقدرة على مواجهة مشاكلها.

ومن الجدير بالذكر ان الكيانات التي تمارس هذا النشاط المتمثل في الاقراض العقاري بضمائم رهون عقارية ثم توريق هذه القروض في الدول الأخرى المصرفية في هذا النوع من النشاط هي:

- (1) البنوك التجارية
- (2) بنوك الأئخر
- (3) البنوك العقارية

لا ينافسها في ذلك كيانات أخرى والمعلوم ان النوعين الأولين يمتدنان على الودائع في مصادر الاموال اما النوع الثالث فيعتمد على الاقتراض من البنوك التجارية اكثر من الودائع ويكون مصدر سداد هذه القروض التي يحصل عليها، هو التوريق المستمر للقروض التي يمنحها بضمائن عقارية وتشير الاحصاءات الى ان البنوك العقارية هي التي اصبحت تسيطر على معظم سوق الاقراض العقاري بالمقارنة مع النوعين الآخرين.

واكتمال الدورة ونجاحها هناك كيانات أخرى أساسية في الموضوع وهي:

أولها: هيئات وشركات التأمين: وهي مسئولة عن التأمين على سداد القروض ضد خطر عدم السداد، مع ملاحظة انه في حالة القروض لمصودي الدخل يكون التأمين عادة حكوميا اما في حالة القروض للمستثمرين فإن شركات التأمين عليها ان تقبل التأمين على هذا الخطر، وصياغة التأمين على القروض العقارية، لها فئونها وحساباتها وعلينا ان نلحق بها وبسرعة. وبدون التأمين على خطر عدم سداد القروض لا سبيل نهائية للنجاح في هذا المجال.

اسم كاتب المقال : محمد لطفي
رقم العدد : ٢٨٠٧
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٠

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعي : الرهن العقاري
المصدر : العالم اليوم

ان الجهة الادارية سينشأ بها سجلات لمراقبي الحسابات والخبره لتقييم العقارى وأوساط القروض العقارية ولوكلاء العقارات. اعراضنا شديد على هذا الوضع حيث ان الاتجاه الذي اعلنه مسئولون على درجة من الاهمية بناء على نصيحة من خبراء اجانب هو الاستعانة بالجهات ذاتية التنظيم SROS وهذا يعنى الاستفساد بامكانيات المجتمع والتوسع بجزايا الامركزية بمعنى انه لا نلصق نهائيا لهذه السجلات لانها تتناول مهن منظمة بالفعل ويكتفى ان ينص فى القانون او لائحة التنفيذية على درجة معينة للسفن الذى يمارس مهنة فى هذا النشاط كان يقال محاسب بالتقضى - بالاستئناف وهكذا. ولهذا لهن فيشأنها الذاتية التنظيم التي تتركز على الالتزام بالشروط ولا نلصق لاجراء ادارية فنية جديدة على وزارة مهنة مثل وزارة الاقتصاد لديها مهام اهم كثيرا من هذه التدخلات غير المبررة خاصة ان سجلات مراقبي الحسابات والمهنيين تعود فى الاساس الى عهود سابقة حيث كان الغرض منها توزيع الشركات على المسجلين فى هذه السجلات احيانا بالدور وغالبا بالاتصالات الشخصية. رابعها : الجهة الادارية المتعلقة بالسجلات المشغولة بخدمات عقارية: قد لا يكون هناك مفر من تبعيةها للجهة العامة لسوق المال على الرغم مما فى هذا من معاذير هائلة من الناحية الادارية حيث ان الهيئ فافرس الجانب الرقابى يفتقد شديدا متجددة وغير واضحة مما يحد كثيرا من قدرتها على الارتقاء بكفاءة السوق، ومن الافضل ان يكون الموضوع برسته لدى البنك المركزى المصرى، حيث انه جهة حكيم ذات تاريخ طويل ولديها القدرة والرمية فى تحمل المشؤلية وتنتمتع بقدر عظيم من الاحترام فى ضمير الشعب المصرى.

ثانيا: شركات او صناديق التوريق: وهى الكيانات التي تصدر السندات وتوجد العلاقة بين سوق الاسكان وسوق المال وقد تكون البنوك المقرضة ذاتها او صناديق توريق متخصصة الا انها فى جميع الاحوال مسئولة مسئولية اساسية عن سداد السندات وقوانينها حال استحقاتها وليس كما هو الحال فى مشروع القانون المصرى. وعلى الرغم من ان سداد هذه السندات وقوانينها يرتبط زمنيا بسداد المقترضين لما عليهم من قروض الا ان المكتتبين فى السندات ان يقدموا على استثمار مخزائهم فى هذه السندات الا اذا كسبت مضمونة السداد وهو الامر الذى يتحقق اما من خلال التأمين على سداد القروض او التأمين على سداد السندات. ثالثها: الجهة الادارية المتخصصة: ولا يتحمل الامر ايجاد جهات ادارية جديدة والا زادت القيود والتدخلات غير المبررة التي تحد من نجاح النظام كما اوضحنا سابقا. ولذلك علينا ان نستعين بالامكانيات المتاحة حاليا فى المجتمع والتي استقرت لديها النظم والاساليب والتي تعلمت العديد من الدروس خلال فترة التحويل الماضية لذلك ارى ان تبعية هذا النشاط ونشاط الاقراض العقارى والتوريق، تكون للبنك المركزى الذى يسمح به للبنوك العقارية ولغيرها من البنوك المستعمدة لممارسة هذا النشاط. وهذا الوضع يجعل الجهة الادارية المانح عنها فى مشروع القانون شديدا لا لزوم له حيث يستبعد معظم الاختصاصات الفنية الواردة فى مشروع القانون لهذه الجهة، كما ان الاختصاصات الاخرى التي تصل بهذه الاختصاصات الى حوالى 15 اختصاصا، فلا محل لها نهائيا فى مجتمع يعيش فترة تحول الى اقتصاد السوق وعلى سبيل المثال:

الموضوع الرئيسى :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	٢٨٠٧
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

تنشر «العالم اليوم» النص الكامل للمشروع النهائى لقانون الإقراض العقارى الذى وافق عليه مجلس الوزراء فى اجتماعه الأول الثلاثاء. يقع القانون فى 8 أبواب ويشمل 56 مادة.. يتضمن الباب الأول أحكاماً عامة والباب الثانى صيغة اتفاق القرض والباب الثالث قيد وحالة الرهن العقارى، والباب الرابع الإجراءات التى يتم اتباعها فى حالة عدم سداد المقرض لقيمة القرض والباب الخامس أشكال شركات الإقراض العقارى، والباب السادس تفاصيل إنشاء صندوق لضمان الإقراض العقارى والباب السابع وسائل رقابة عمليات الإقراض، ويتضمن الباب الثامن العقوبات التى سيتم تطبيقها على المخالفين لأحكام القانون. وتطرح «العالم اليوم» المشروع النهائى للقانون للمناقشة والدراسة وإبداء الآراء وتعلن «العالم اليوم» فتح باب الحوار والملاحظات حول القانون.. وفيما يلي النص الكامل للمشروع:

النص الكامل لمشروع قانون الإقراض العقارى

اتفاق ثلاثى لمنح القرض..

وبيع العقار بالمزايدة فى حالة تعثر السداد

شركات مساهمة للإقراض تلتزم بتقديم

قوائمها المالية إلى الجهة الإدارية كل 6 أشهر

الموضوع الرئيسي :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	٢٨٠٧
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

الباب الخامس: اتفاق القرض

مادة (5)

يكون الاقراض العقاري للاستثمار في شراء مسكن خاص بموجب اتفاق بين المقرض والمقترض وبنائع العقار طبقاً للنموذج الذي يصدر به قرار من الوزير المختص، ويجب أن يتضمن الاتفاق ما يأتي:

1- الشروط التي تم الاتفاق عليها بين بائع العقار والمقترض في شأن هذا البيع بما في ذلك بيان العقار وشمته.
2- مقدار القرض وملحقاته والعائد المتفق عليه وشروط الوفاء بها دون التقيد بالحدود المنصوص عليها في أي قانون آخر.

3- التزام المقرض بسداد قيمة القرض مباشرة إلى البائع.

4 - ما يفيد ولاء المقرض بالفقر بين قيمة القرض وثمان المبيع.

5 - التزام البائع بتسجيل العقار باسم المقرض حالاً من أية حقوق عينية للغير.

6 - الالتزام برهن العقار لصالح المقرض -وهنا رسمياً ضماناً للوفاء بالقرض وملحقاته وعائده.

7 - تحديد للقرض بتقنيات قيد الرهن ورسوم قيده. ويصدر الوزير المختص قراراً يمتدح اتفاق القرض العقاري للاستثمار فيما يحده من الأغراض الأخرى.

مادة (٦)

لا يجوز للمقرض التصرف في العقاري المرهون بالبائع أو الهبة أو غيرها، أو ترتيب أي حق عيني عليه إلا بموافقة المقرض وبشروط أن يقبل للتصرف إليه الحلول محل المقرض في الالتزامات المترتبة على عقد القرض.

والمقرض أن يشترط تضمين المقرض مع التصرف إليه في الوفاء بهذه الالتزامات.

ويصدر الوزير المختص بقرار منه القواعد والأجراءات التي تتبع في الأحوال المشار إليها.

مادة (7)

لا يجوز للمقرض أن يؤثر العقار المرهون أو أن يكتن أحد من شمله إلا بعد الحصول على موافقة المقرض، والمقرض أن يشترط الحلول محل المقرض في اقتضاء أجرة العقار أو مقابل شمله وذلك ولاء لاقساط القرض وملحقاته وعائده.

الباب الأول: أحكام عامة

مادة (١)

تسري أحكام هذا القانون على نشاط اقراض الأموال لاستثمارها في شراء مسكن خاص، أو في غير ذلك من الأغراض التي يصدر بتحديدها قرار من الوزير المختص، وذلك بضمنان رهن العقار وهنا رسمياً.

ويطلق على هذا الاقراض اسم «الاقراض العقاري» وعلى ذلك الرهن اسم «الرهن العقاري».

مادة (2)

تشأ بوزارة الاقتصاد إدارة تختص بشئون الاقراض العقاري ويصدر بتشكيلها وتحديد اختصاصاتها قرار من الوزير المختص.

مادة (3)

تكون للجهات التالية دون غيرها مزاولة نشاط الاقراض العقاري المنصوص عليه في هذا القانون بشرط قيدها في سجل تعده الجهة الإدارية لهذا الغرض:

1- الأشخاص الاعتبارية العامة التي يدخل ذلك النشاط ضمن أقراسها.
2- شركات الاقراض العقاري المنصوص عليها في الباب الخامس من هذا القانون.

3- الجهات الأخرى التي يصدر بتحديد قرار من الوزير المختص.

ويجوز للبنوك المسجلة لدى البنك المركزي للمصرى أن تزاوّل نشاط الاقراض العقاري دون قيدها لدى الجهة الإدارية، ولا تسري عليها أحكام الفقرة الثانية من المادة (4) من الباب السابع من هذا القانون.

مادة (4)

تكون مزاولة نشاط الاقراض العقاري وفق المعايير التي تحددها اللائحة التنفيذية، وبما يكفل تناسب القرض مع القدرة المالية للمقرض في ضوء الحالة العامة لسوق العقار.

ويعين الوزير المختص بقرار منه قراعد الاقراض وحدوده الائتمانية ونسبة القرض إلى قيمة العقار مقدرة بمعرفة أحد خبراء التقييم المعيّنة اسمائهم في الجدول التي تعدها الجهة الإدارية لهذا القرض وفق القواعد والأجراءات التي يحددها القرار.

الموضوع الرئيسي :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجزيرة
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	٢٨٠٧
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

مادة (8)

إذا تصرف المقرض في العقار المرهون أو أجره أو مكن أحدا من شغله بالمخالفة لأحكام المادتين (6) و(7)، كان للمقرض أن يطالبه بكامل قيمة القرض وملحقاته وعائده بإئذائه على يد محضر بالوفاء خلال مهلة لا تقل عن ثلاثين يوما، فإذا لم يتم المقرض بهذا الوفاء، كان للمقرض أن يتخذ في مواجهة الإجراءات للنصوص عليه في الباب الرابع من هذا القانون.

مادة (9)

لا يجوز للمقرض أن يجعل الوفاء بالقرض كله أو بعضه الا وفقا للشروط والأوضاع التي تصدها اللائحة التنفيذية.

الباب الثالث: قيد رهونة الرهن

العقاري

مادة (10)

يطلب طلب قيد الرهن إلى مكتب الشهر العقاري الكائن في دائرته العقاري من المقرض أو المقرض متضمنا البيانات التي تحدد الملائحة التنفيذية ومرفقا به اتفاق القرض وسند ملكية العقار.

مادة (11)

يجب البت في طلب قيد الرهن بعد التحقق من صحة حدود العقار على النحو الوارد بالطلب وبسند الملكية، أو تكليف مقدمه بما يجب أن يستوفيه وذلك خلال اسبوع من تاريخ تقديم الطلب.

ويخطر مقدم الطلب بالقرار الصادر في شأنه بموجب كتاب مسجل موصى عليه يعلم الوصول، ويجب أن يكون القرار برفض الطلب مسببا.

مادة (12)

يجوز للمقرض أن يحيل حقوقه الناشئة عن اتفاق القرض إلى إحدى الجهات التي تبشر نشاط التديق وفقا لأحكام قانون سوق رأس المال الصادر بالقانون رقم 95 لسنة 1992 والقرارات الصادرة تنفيذا له، وذلك بموجب اتفاق يصدر بموجبه قرار من الوزير المختص. ويتم الوفاء بالصقود الناشئة عن الأوراق المالية التي تصدرها الجهة المحال إليها في تواريخ استحقاقها من حصيلة اقتسام القروض وعوائدها وبضمان الرهن العقاري ولا تدخل الالتزامات التي ترتبها هذه الأوراق ولا حصيلة اقتسام القروض وعوائدها في التمة المالية للجهة المصدرة.

مادة (13)

لا يلتزم المقرض بإعلان المقرض بحالة حقوقه الناشئة عن اتفاق القرض إذا كانت الحالة إلى إحدى الجهات المشار إليها في المادة (12) ويستمر المقرض في تحصيل اقتسام القرض وملحقاته وعائده ومباشرة الحقوق الناشئة عن القرض وذلك بصفته وكلا عن الحال له، ويجوز للمقرض أن يفصح للحال له عن البيانات التي تصدها اللائحة التنفيذية بشأن اتفاق القرض الذي تمت حوالة الحقوق الناشئة عنه، وذلك دون حاجة إلى موافقة المقرض.

الباب الرابع: التنفيذ على العقار

مادة (14)

للمقرض، عند امتناع المقرض عن الوفاء بالبالغ المستحق من القرض ومضي ثلاثين يوما من تاريخ استحقاقها أو عند نقص قيمة العقار بفعل أو أعمال المقرض أو شافل العقار، أن يئذ المقرض بالوفاء أو بتقديم ضمان كاف بحسب الأحوال، وذلك خلال ثلاثين يوما على الأقل من تاريخ الانذار.

مادة (15)

إذا انقضت المدة المحددة بالانذار دون قيام المقرض بالوفاء أو بتقديم الضمان، كان ملتزما بالوفاء بكامل المبالغ للضمونة بالرهن.

ويكون للمقرض في هذه الحالة أن يطلب من قاضي التنفيذ الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق القرض والأمر بالحجز على العقار المرهون تمهيدا لبيع.

مادة (16)

يقوم المقرض، بعد وضع الصيغة التنفيذية على اتفاق القرض، بإعلانه إلى المقرض باعتباره سندا تنفيذيا مع تكليفه بالوفاء خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوما، كما يقوم بإعلانه إلى مكتب الشهر العقاري المختص للتأشير به خلال مدة لا تتجاوز اسبوعا على هامش قيد الرهن مع

الموضوع الرئيسى :	السباحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	٢٨٠٧
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

اعلان ذلك الى جميع الدائنين المقيدة
حقوقهم على العقار والى جائزه، والا
كان التكليف بالفداء باطلا.

مادة (17)

يقوم التأشير بالسند التنفيذي في مكتب الشهر العقاري مقام تسجيل تنبيه نزاع الملكية.

مادة (18)

إذا لم يتم الاقتراض بالوفاء خلال المدة المحددة له في الاعلان بالسند التنفيذي، يصدر قاضي التنفيذ - بناء على طلب المقرض - أمراً بتعيين وكيل عقارى من بين الوكلاء المقيدة أسماؤهم في سجل تعهده الجهة الادارية لهذا الغرض، وذلك لمباشرة الاجراءات بيع العقار يالزام العلنى تحت اشراف قاضى التنفيذ المختص.

وتحدد اللائحة التنفيذية الشروط الواجب توافرها في الوكلاء العقاريين وأجراءات القيد في السجل وقواعد تحديد تعابهم.

(19) مائة

لكل ذي مصلحة أن يطلب استبدال الوكيل العقاري بطلب يقدمه الى قاضي التنفيذ المختص مبينا به أسبابه، ولا يترتب على تقديم الطلب وقف اجراءات التنفيذ على العقار، ولقاضي التنفيذ ان يامر بالاستبدال اذا تبين له جدية الاسباب.

مادة (20)

يحدد الوكيل العقاري شروط بيع العقار بالمزاد العلني على أن تتضمن تاريخ وساعة ومكان إجراء البيع والتمن الأساسي للعقار وتأمين الاشتراك في المزاد، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد حساب التأمين.

(21) *Q* \bar{Q}

على الوكيل العقاري أن يعلن كلا من
لغرض وحائز العقار والذاتين المقيدة
حقوقهم بشروط البيع قبل اليوم المحدد
لجساره لزيادة بعدة لا تقل عن ثلاثين
يوماً ولا تتجاوز خمسة وأربعين يوماً،
كما يقوم بالبيع الإعلان عن العقار وعلى
اللوحة المعدة للإعلانات بالمحكمة المختصة
مع نشره في جريدتين يوميتين على نفقة
المشتري، وللمشتري أن يطلب الإعلان أو
لغرض أكثر من مرة على نفقته.

مادة (22)

يتولى الوكيل العقاري اجراء المزايدة
فى اليوم المحدد للبيع، وتبدأ المزايدة
بالبناء على الثمن الاساسى وتنتهى
بمايقام البيع على من تقدم بأكبر عرض.

وتعتبر العرض الذي لا يزداد عليه خلال خمس دقائق منها الزيادة ومع ذلك إذا كان هذا العرض أقل من الزمن الاساسي او لم يجاز عدد المزايدين الثلاثة اشخاص، يجب على الزميل المثار اقتراح البيع إلى يد آخر خلال الثلاثين يوما التالية ويعلن عن بذات الإجراءات لنفسه وعليها في المادة (21)، فإذا لم يبلغ اكبر عرض ضمن الاساسي، فإن للعضو ان يطلب ايقاع البيع عليه مقابل تنازله عن جميع مزايداته، ولا يجوز للعضو ان يشترط في المادة 4 ا، في هذه الحالة.

مادة (23)

إذا قام المقرض بالوفاء بما حل من أساطق القرض وملحقاته وعوائده في أي وقت سابق على إيقاع البيع، وجب على الوكيل العقاري أن يوقف الإجراءات ويلتزم المقرض بأن يؤدي إلى المقرض المصروفات التي يصدر بتقديرها أمر من قاضي التنفيذ المختص.

مادة (24)

يعرض الوكيل العقاري على قاضي التنفيذ المختص ما تم من إجراءات ليصدر حكماً بإيقاع البيع يتضمن قائمة شروطه وما أتبع من إجراءات يوم المبيع ومحضره، ويجب أن يتضمن مناطق الحكم الأمر بتسليم العقار خالياً من شائلي إلى من حكم بإيقاع البيع عليه ما لم يكن المرص قد سبقت موافقته على شغلها العقار تطبيقاً لأحكام المادتين (6)، (7).

ويجب ايداع نسخة الحكم الأصلية
ملف التنفيذ في اليوم التالي لصدوره.

مادة (25)

من حكم بإيقاع البيع عليه ان يسجل الحكم، ويترتب على هذا التسجيل تطهير العقار من جميع الحقوق العينية التبعية التي أعلن أصحابها بالسند التنفيذي.

مادة (26)

الموضوع الرئيسى :	الساحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	٢٨٠٧
المشدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

لا يجوز استئناف حكم إيقاع البيع إلا لمعيب فى إجراءات المزايعة أو لبطان الحكم، ويرفع الاستئناف بالأوضاع المعتادة خلال الأيام الخمسة التالية لتاريخ النطق بالحكم.

مادة (27)

لا يترتب على رفع دعوى الاستئناف الفرعية من الغير وقف إجراءات التنفيذ على العقار مالم تقض المحكمة بغير ذلك.

مادة (28)

يقوم الوكيل العقارى بإيداع حصيلة البيع خزينة المحكمة فى اليوم التالى لإيقاع البيع، ويتولى قاضى التنفيذ لخصص توزيع هذه المصيبة على الدائنين حسب مرتبتهم خلال الأيام السبعة التالية للإيداع، وذلك بعد سداد جميع رسوم التنفيذ، ويحضر محضر بذلك يودع ملف التنفيذ.

مادة (29)

تسرى احكام قانون المرافعات المدنية والتجارية فيما لم يرد بشأنه نص خاص فى هذا الباب.

الباب الخامس: شركات الاقتراض

العقارى

مادة (30)

يجب أن تتخذ شركة الاقتراض العقارى شكل شركة المساهمة، والا يقل رأس مالها المصدر والمذخور منه عن الحد الذى تبينه اللائحة التنفيذية، ويكون للتخصيص بمزاولة نشاط الاقتراض العقارى وفقا لاحكام المواد التالية.

مادة (31)

يقدم طلب الترخيص الى الجهة الادارية على النموذج الذى تصده لهذا الغرض، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد واجراءات الترخيص ورسومه بما لا يجاوز عشرة آلاف جنيه، كما تبين الشروط التى يتم بموجبها الترخيص لفروع الشركات الاجنبية بمزاولة هذا النشاط.

مادة (32)

على الجهة الادارية اعطاء طالب الترخيص شهادة باستلام المستندات المقدمة منه أو بيان بما يلزم تقديمه من مستندات اخرى، وعليه استيفاء هذه المستندات خلال الأشهر الثلاثة التالية والسقط طلبه، ويكون له فى هذه الحالة استرداد نصف ما دفعه من رسوم.

مادة (33)

تقوم الجهة الادارية بالبت فى طلب الترخيص ويخطر الطالب كتابة بقرارها فى شأنه وذلك خلال ثلاثين يوما من تاريخ استيفاء المستندات اللازمة. ولا يجوز للجهة الادارية أن ترفض منح الترخيص الا فى الحالات الآتية:

(1) عدم استيفاء الشروط المبينة فى هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذا له.

مادة (34)

تبين اللائحة التنفيذية المعايير المالية التى يتعين على الشركة الالتزام بها على أن تتضمن ما يأتى:

(1) أسلوب الذى يتبع فى تقييم أصول الشركة.

(2) تحديد نسبة الحد الأدنى لحقوق المساهمين إلى كل من أصول الشركة وخصومها وحجم محفظة الاقتراض.

(3) القواعد اللازمة لضمان حسن سير أعمال الشركة وضمان حقوق الدائنين والمعامل.

مادة (35)

يتولى مصلحة حسابات الشركة مراقبان للحسابات من بين الفقيهين فى سجل تمسك الجهة الادارية.

وتلتزم الشركة بتقديم قوائمها المالية الى الجهة الادارية كل ستة أشهر فى الميادان التى تحدده اللائحة التنفيذية.

مادة (36)

لا يجوز للشركة أن تندمج مع شركة اخرى تعمل فى النشاط ذاته أو فى غيره أو أن تقوفا عن النشاط أو تقوم بتصفية أصولها أو الجزء الأكبر منها إلا بعد الحصول على موافقة كتابية من الجهة الادارية، وذلك كله وفقا للقواعد

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعى :	الرهن العقاري	رقم العدد :	٢٨٠٧
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

والاجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية.

الباب الخامس: ضمانات اتفاق القرض

مادة (37)

ينشأ صندوق لضمان الاقراض العقارى تكون له الشخصية الاعتبارية الخاصة يتبع الوزير للخصص ويصدر بنظامه الاساسى قرار منه. ويكفل هذا الضمان أداء الصندوق قسماً أو أكثر من اقساط القرض التى يتخلف للمقرض عن سدادها فى مواضعها، وذلك فى الحالات وطبقاً للقواعد والاجراءات التى تحددها اللائحة التنفيذية.

مادة (38)

تتكون موارد الصندوق من:
(1) الاشتراك الذى يلتزم المقرض بأدائه للصندوق طبقاً لما يحدده نظامه الاساسى وبحد أقصى % من قسط القرض.
(2) التبرعات التى تقدم للصندوق ويرافق عليها الوزير للخصص.
(3) ما تخصصه الدولة للصندوق من مبالغ.

مادة (39)

للمقرض ان يشترط على المقرض التأمين لصالح المقرض بقيمة القرض وملصقاته وعيادته لدى إحدى شركات التأمين المصرية، وذلك ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المقرض أو عجزه. وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط هذا التأمين.

مادة (40)

لا يجوز غير الوسيط المقيمة اسماؤهم فى جدول تمده الجهة الادارية لهذا الغرض مباشرة أعمال الوساطة بين المقرض والمقرض فى اتفاق القرض، وتحدد اللائحة التنفيذية قواعد وشروط واجراءات القيد فى هذا الجدول.

مادة (41)

تعد الجهة الادارية تونجا للشروط الاساسية للاقراض العقارى، وعلى المقرض أو الوسيط أن سلم طالب القرض صورة من هذا النموذج، ويجب أن يرفق باتفاق القرض اقرار من المقرض بأنه تسلم هذه الصورة واطلع عليها قبل التوقيع على اتفاق القرض.

مادة (42)

يلتزم المقرض بإبلاغ المقرض شهرياً بجميع البيانات المتعلقة بالقرض وذلك وفقاً لما تحدده اللائحة التنفيذية.

مادة (43)

ينشأ لدى الجهة الادارية مكتب لتلقى ونقص الشكاوى التى تقدم عن مخالفة احكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، وتحدد اللائحة التنفيذية نظام واجراءات عمل هذا المكتب.

الباب السادس: الرقابة

مادة (44)

للجهة الادارية عند مخالفة احكام هذا القانون أو القرارات الصادرة تنفيذاً له أو اذا قام خطر يهدد استقرار نشاط الاقراض العقارى أو مصالح المقرضين أو المساهمين فى شركات الاقراض العقارى، ان تتخذ ما تراه مناسباً من التدابير الآتية:
(1) توجيه ائذار بإزالة المخالفة خلال مدة محددة.
(2) وقف مزاولة النشاط لمدة لا تتجاوز تسعين يوماً.
(3) المنع من مزاولة النشاط مع تعديل الاجراءات والتدابير اللازمة لمواجهة الآثار المترتبة على هذا المنع.

مادة (45)

مع عدم الاخلال بأحكام المادة (44) يكون للجهة الادارية ان تتخذ التدابير التالية بالنسبة لشركات الاقراض العقارى المخالفة:

(1) نزع الشركة فى شركة أخرى من شركات الاقراض العقارى أو فى إحدى الجهات الاخير التى تزاوّل هذا النشاط.
(2) إلزام الشركة بزيادة رأس مالها المدفوع أو حجم السيولة النقدية أو الأمرين معاً وفقاً لجدول زمنى محدد.

مادة (46)

مع عدم الاخلال بأحكام القوانين المنظمة لسرية المعلومات، يجوز لكل ذى شأن ان يطلب من الجهة الادارية الاطلاع على السجلات والتقارير والمستندات وغيرها من الاوراق المتعلقة بنشاط الاقراض العقارى أو الحصول على

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	٢٨٠٧
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٠

مستخرجاته رسمية منها مقابل رسم تحدف فئاته اللائحة التنفيذية بما لا يجاوز مائة جنيه وفقاً للقواعد والأجراءات التي تقررها هذه اللائحة.

وللجهة الادارية ان ترفض الطلب اذا كان من شأن اجابته الاضرار على اى نحو بنشاط الاقتراض العقارى أو للساس بالصالح العام.

مادة (47)

تشكل بقرار من الوزير المختص لجنة تخصص بمنظر التظلمات من القرارات الادارية التي تصدر تطبيقاً لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له.

وتشكل اللجنة برئاسة أحد نواب رئيس مجلس الدولة وعضوية اثنين من ذوي الخبرة احدهما على الأقل من غير العاملين بالوزارة المختصة.

ويكون مهلة التظلم ثلاثين يوماً من تاريخ الاخطار بالقرار أو العلم به.

وتبين اللائحة التنفيذية اجراءات نظر التظلم والبت فيه، ولا تقبل الدعوى بطلب إلغاء تلك القرارات قبل التظلم منها.

مادة (48)

يكون لموظفى الجهة الادارية الذين يصدر بتحديد اسمائهم أو وظائفهم قرار من وزير العدل بالاتفاق مع الوزير المختص صفة الضبطية القضائية فى اثبات الجرائم التي تقع بالخالفه لأحكام هذا القانون والقرارات الصادرة تنفيذاً له، ولهم فى سبيل ذلك الاطلاع على السجلات والنفاث والمستندات والبيانات لدى الجهات التي توجد بها.

وعلى المسئولين فى الجهات المشار إليها ان يقدموا الى الموظفين المذكورين البيانات والمستخرجات والمستندات والصور التي يطلبونها لهذا الغرض.

المقابض الثاني: العقوبات

مادة (49)

مع عدم الاخلال بأية عقوبة أشد منصوص عليها فى أى قانون آخر، يعاقب على الأفعال المبينة فى المواد التالية بالعقوبات المنصوص عليها فيها.

مادة (50)

يعاقب بالحبس مدة لا تقل عن ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن خمسين ألف جنيه ولا تجاوز مائتى ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من باشر بنشاط الاقتراض العقارى المنصوص عليه فى هذا القانون دون أن يكون مرخصاً له فى ذلك.

مادة (51)

يعاقب بالحبس مدة لا تزيد على ستة أشهر وبغرامة لا تقل عن عشرة آلاف جنيه ولا تجاوز خمسين ألف جنيه أو بإحدى هاتين العقوبتين كل من خالف فى مزاوله نشاط الاقتراض العقارى المعايير والقواعد المشار إليها فى المادتين (4) ، (34) من هذا القانون.

مادة (52)

يعاقب كل من يخالف أى من أحكام المادة (36) بغرامة لا تقل عن مائتى ألف جنيه ولا تجاوز خمسمائة ألف جنيه.

مادة (53)

يجوز، فضلاً عن العقوبات المقررة للجرائم المنصوص عليها فى المواد السابقة، الحكم بالحرمان من مزاوله المهنة أو حظر مزاوله النشاط الذى وقعت الجريمة بمناسبةه، وذلك لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات، ويكون الحكم بذلك وجوباً فى حالة العود.

مادة (54)

لا يجوز رفع الدعوى الجنائية بالنسبة إلى الجرائم التي ترتكب بالخالفه لأحكام هذا القانون أو قراراته التنفيذية أو انتهاك أى من اجراءات التحقيق فيها الا بناء على طلب الوزير المختص أو من ينوبه.

وللوزير المختص قبل صدور حكم بات فى الدعوى أن يتصالح مع المخالف مقابل اداء مبلغ لا يقل عن الحد الأقصى للغرامة المنصوص عليها فى المواد السابقة ولا يجاوز مئله، وترتب على التصلح انقضاء الدعوى الجنائية.

مادة (55)

يعاقب المسئول عن الادارة الفعلية بالشركة بالعقوبات المقررة عن الأفعال التي ترتكب بالخالفه لأحكام هذا القانون أو قراراته التنفيذية اذا ثبت علمه بها وكان لخلاله بالواجبات التي تفرضها عليه تلك الادارة قد أسهم فى وقوع الجريمة.

مادة (56)

تكون الشركة مسؤولة بالتضامن عن الوفاء بما يحكم به من عقوبات مالية، اذا كانت الجريمة قد ارتكبت من أحد العاملين بالشركة باسمها ولصالحها.

اسم كاتب المقال : سعد هجرس

الموضوع الرئيسى : السياحة والإسكان

رقم العدد : ٢٨٠٨

الموضوع الفرعى : الرهن العقارى

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٢

المصدر : العالم اليوم

ندوة

« العالم اليوم »

عن قانون

الإقراض

العقارى

(1)

أقر مجلس الوزراء في اجتماعه قبل نهاية الأسبوع الماضى مشروع قانون الإقراض العقارى ليعاود الأمل مرة أخرى العاملين بهذا النشاط والمهتمين به فى تخفيف حدة الركود التى خيمت عليه منذ عامين، وما صاحبها من تراجع البنوك عن ضخ المزيد من السيولة المالية اللازمة لتنشيط الحركة بهذا السوق.

ومن المتوقع أن تشهد الفترة المقبلة عرضاً لهذا القانون على المؤسسات المختلفة لمناقشته قبل عرضه على مجلس الشعب، وكانت نصوص القانون قد أثارَت العديد من التساؤلات بين الخبراء والمتخصصين مما دعا «العالم اليوم» لتنظيم ندوة شارك فيها المهتمون من تخصصات مختلفة شملت البنوك وتصنيف الأوراق المالية والشركات العقارية والتأمين وخضرها مستشار وزير الاقتصاد ونائب رئيس مجلس الدولة، وممثل عن وزير الإسكان أدلى كل منهم برأيه حول القانون وتأثيره على السوق العقارى.

مؤسسات عالمية تؤسس شركات للاقراض العقارى بمصر

د. محمود محيى الدين: القانون وحده لا يحل المشك
د. محمود حونة: المادة 13 من القانون تخالف القواعد المحاسبية الدو
سمير متولى: لابد من فك الاشتباك والتعارض بين التشريع الجديد والقوانين ا

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

اسم كاتب المقال : سعد هجوس

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

رقم العدد : ٢٨٠٨

المصدر : العالم اليوم

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٢

أسباب تنمية

ويرجع عدم وجود قيد في القانون على مستوى الضلع أو قيمة المقار محل الاقتراف لأسباب تنموية عديدة أهمها أن وجود مثل هذا القيد يمكن أن يؤدي لشكك إيهاد نوع من التركيز الجغرافي، والتركز الذي يعتمد على مستوى الضلع تكون نتيجة عدم وجود توزيع للمخاطر ومصادر التمويل. وبالتالي لمشروع القانون للجميع خاصة الشباب. ويمكن أن تستعرض الرهائس التي مر بها مشروع القانون قبل إقراره من مجلس الوزراء منذ عام 1995 ظهر مشروع القانون الأول في شكل تعديل في قانون البنوك والائتمان، والفق عليه اتحاد بنوك مصر وتمت مناقشته في اللجنة الاقتصادية بمجلس الشعب. وفي نهاية المطاف تم عرضه على وزارة الاقتصاد فوجدت به ثغرات عديدة منها أنه كان يستهدف في الأساس إعادة الحصول على الوحدة السكنية في حالة التخلف عن السداد، كما أنه لم يكن يعطي ضمانات كافية لأطراف العملية. وفي البنوك ومالك الوحدة السكنية، والمتنوع بها. وبعد هذا المشروع تم تقديم مشروع قانون آخر لم يأخذ حظه من النقاش.

ولا شك أن توجيهات رئيس الجمهورية بضرورة الاقتراف بإسكان الشباب وإيجاد الآليات القانونية والمؤسسية والمالية لتيسير ذلك، جعلت مجموعة من الخبراء في وزارة الاقتصاد تتكلم على وضع مشروع قانون الإقراض العقاري، وتم فيه تلبية معظم الاعتراضات التي ظهرت في القوانين السابقة. وأفضل من مشروع قانون الإقراض العقاري يتكون من 8 أبواب.. الباب الأول يتناول على أن الهدف من نشاط الإقراض العقاري هو تمويل شراء العقارات بغرض السكن أو أية أغراض أخرى، على أن يقوم المقرض برفع المقصود هذا رسمياً لصالح المقرض. بمصر المشروع مزاولة هذا النشاط على الأشخاص الاعتبارية العامة وشركات التأمين المقترضة وشركات الإقراض العقاري التي تؤمن ولها أحكامه.

وفي الباب الثاني تنظيم لاتفاق القرض العقاري حيث جعل القانون ثلاثي العلاقات، بين المقرض والمقرض والمقرض، بحيث ينظم هذا الاتفاق العلاقات القانونية بين أطرافه بشكل متوازن دون تحيز لطرف على حساب الآخر. كما الباب الثالث فقد نظم أحكام إنشاء قيد القرض العقاري حيث إن عمليات الرهن والتسجيل بها بعض التعديلات، فليس منها القانون. كما استحدث النظام المعمول به في كثير من دول العالم المتقدم، والذي يسمح بمحولة الحقوق الناشئة عن اتفاقات القرض العقاري وتحويلها إلى أوراق مالية يتم طرحها في سوق المال بما يعرف بعمليات «التدوير». والهدف منها عدم تحميل الجهاز المصرفي، سواء كانت يتوكل تجارية أو عقارية أو شركات الإقراض العقاري، بمخاطر عالية. ففي عمليات التدوير يتم إصدار سندات بقيمة القروض، وتخرج من القوائم المالية للبنك للمقرض. وتكون السندات مضمونة بالمقاررات ويتم تداولها في السوق الثانوية بالبورصة.

■ العالم اليوم: شهد سوق المقاررات في مصر خلال الفترة الماضية حالة من الركود والكساد، ولكن مع مشروع قانون الإقراض العقاري بدأ الأمل برؤى لمستقبل بهذا المجال في إعادة النشاط لهذه السوق، نرجو إلقاء الضوء على التغيرات المستقبلية لسوق المقاررات بعد إقرار قانون الإقراض العقاري من مجلس الوزراء.

■ د. محمود صبيح الدين: لا شك أننا بصدد موضوع مهم سيكون له أثره، ليس فقط على القطاع العقاري، وذلك باعتبار أن هذا القطاع له علاقات ارتباطية وتضامنية بقطاعات أخرى كثيرة. ففي الاقتصاد هناك صيا تسمى «المضاعف» Malti Player ويعني أن الجنيه المنفق على قطاع معين قد يكون له أثره على قطاعات أخرى ذات علاقة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر.

وفي القطاع العقاري العلاقات واضحة سواء على مستوى المخالفات المختلفة في هذا القطاع من مواد بناء، سوق للمعامل، وأيضا على حركة قطاعات أخرى مثل سوق الإيجرة المنزلية والمقرضات وغيرها.

كما أنه لا بد من الفصل بين تطورات سوق المقاررات والإصلاح في الحاجة إلى قانون للإقراض العقاري. فسوق المقاررات شهدت تطورات عديدة، ولكن عند الحديث منها لابد من تقسيمها إلى عدة أجزاء فهناك الإسكان الفاخر، والمتوسط والفقير، وبالتالي فنحن لا نتحدث عن سوق واحدة. يسوء من جانب العرض أو الطلب. وهذا يمكنه بالتفصيل مشروع القانون حيث يحدد المستهدف به بشكل مباشر.

ومن الملاحظ في سوق العقارات في مصر أن هناك إقبالا بجانب الطلب بصورة أكبر من الاقتراف بجانب العرض بمعنى أن هناك بالفعل طلبا جديدا، بسبب عدم القدرة المالية على الدفع. وبالتالي نحن نواجه مشكلة بمعنى أنها الشباب وأيضا بعض الكوثر. وفي هذا الإطار نجد أن مصر تعاني من مشكلة وجود الرهائس في تلك وحدات سكنية، ولكنهم غير مدعومين بقرعة شرائية. وفي ضوء هذه المشكلة جاء مشروع قانون الإقراض العقاري ليس من حياة هذه الطريقة من المواطنين، وحل مشكلة الشباب بصورة خاصة، وإن كان لا يمنع أن يستفيد منه من لديه قدرة مالية على شراء وحدات سكنية فاخرة.

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : سعد هجرس

رقم العدد : ٢٨٠٨

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٢

القانون لا يكفي

وأخيرا نص الباب الثامن على العقوبات كضمانة أخيرة عن مخالفة أحكام هذا القانون:

فإن هذا القانون لن يستطيع وحده أن ينشر سوقاً ممتلئة الأركان ومؤمنة رقابيا فهناك أبعاداً مؤسسية مهمة لابد أن تعمل بكفاءة كاملة في جميع مراحل العمل داخل السوق العقاري سواء في السوق الأولية أو السوق الثانوية.

فهذا القانون لن يقضي على مشاكل سوق العقارات بشكل نهائي، فهناك مشروعات عقارية لم تتم دراستها بطريقة اقتصادية ملائمة فيها تغيير لتطورات السوق من ناحية الطلب أضيفت بالبن الجديده، وبناء على ذلك فإن من يلوم اليوم على الحكومة عدم وجود قانون للإقراض العقاري لا يلومن إلا نفسه لأنه لم يكن في واحدة من هذه الدراسات احتمال وجود نظام للإقراض العقاري، وكانوا يعملون بنظام الدفع الفوري، أو التخصيص على عدد من السنوات بترتيب أي بدون ترتيب مع أحد البنوك.

وهذا درس تاريخي يجب ألا يتكرر، فمن يقوم بعمل اقتصادي لابد أن يدرس جيداً، ففي قطاع العقارات عدم وجود دراسات اقتصادية قبل إنشاء المشروعات المختلفة بسبب مشكلة أن يتخذ أصحابها منها مركب الإقراض العقاري، وبالتالي لا تنتشر قانون الإقراض العقاري مستقبلاً. إن الحكومة ستفشل، إن نحن عملنا لأن القانون يستهدف شريحة من المواطنين وهم الضحايا، ولو التزمنا بتوجيه القيادة السياسية كان القانون سيحدد اللغة المعربة التي يستهدفها القانون. ولكن لا اعتبارات فنية لا يمكن عمل ذلك لأنه لابد من توزيع المخاطر والتأمين.

وأخيراً بأن القانون لا يستهدف إنقاذ بعض المواطنين من مشاكلهم حيث يستهدف توفير السكن اللائق لكل شاب، ولكن لا شك سيتطلب مع شرائع فنية مختلفة.

وبالتنسيق تعرض السوق لخدمات لأن القطاع للأسواق في إنجلترا والولايات المتحدة يجد أنها تعرضت لبعض الصدمات، وفي

وتعد عمليات التمويل من أهم البتود فيديونها أن تكون هناك سوق ثانوية، مهما بلغت قوة السوق الأولية وهي البنوك وشركات الرهن العقاري، فإذا لم تحدث إعادة تمويل للقرض سيكون مصير القانون التراجع نظراً لعدم وجود أي نوع من أنواع تجديد التمويل.

ومن ناحية أخرى يساهم التمويل في استثمار أموال المؤسسات المالية التي تعطى أولوية للاستثمارات طويلة الأجل.

وفي الباب الرابع، أصول وإجراءات الاقتساط التي يتخلف المقرض عن الوفاء بها، وذلك عن طريق التنفيذ على العقار المرهون ويحدد القانون الأسس التي يتم وفقاً لها إجراء المزا، كما يحدد من ينزل المزا حيث منع القانون البنك المقرض من دخول المزا حتى لا يضارب على العقار، وكذلك سمح للمستثمر، حتى آخر فرصة في المزا، أن يسدد القيمة المستقة عليه ويسترد عقاره.

وفي الباب الخامس للقانون هالج الجانب المؤسسي وحدد الشروط الخاصة بإنشاء الشركات التي تزاو نشاط الإقراض العقاري، وصممتها في الشركات المساهمة التي لا يقل رأسمالها المصدر والمذخور عن الصود الموجودة واللائحة التنفيذية للقانون. ولا شك أن اللاحة التنفيذية لها أهميتها لأنها تمنح للشروع مبررة في سوق طبيعة التغير المستمر بمرور الوقت.

ونص الباب السادس على وسائل حماية المقرض بإنشاء صندوق لضمان الإقراض العقاري مع تحديد التأمين بقيمة القرض لدى شركة تأمين مصرية ضد مخاطر عدم الوفاء بالقرض. وهذه تعد ضمانات أتاحتها القانون للمستثمرين بالوحدات السكنية، إلى جانب الضمانات الأخرى مثل ضمانهم مع بنوك التهيئة وشركات تعمل وفقاً لمعايير مالية مخففة لحماية من مخاطر تعرض السوق للتقلب والصدمات. وهذه التوعية من الصناديق مبرورة في الولايات المتحدة الأمريكية، وسنعمل في مصر على تطويع الفكرة ليكون صندوقاً ماصلاً يؤدي لاستقرار السوق بدلاً من أن يصبح مجرد مكيك فلامى مثلما يحدث في قطاعات أخرى.

أما الباب السابع فيتضمن وسائل الرقابة على نشاط الإقراض العقاري وإدارة صندوق الضمان، كما حدد الجهات الإدارية المسؤولة عن الرقابة وهي أكثر من جهة، فهناك البنك المركزي لأن هذا النشاط سيكون أساساً داخل الجهاز المصرفي، أما الجهات المالية غير المصرفية ستخضع في المرحلة الانتقالية لوزارة الاقتصاد كجهة إدارية. وهناك مؤسسات أخرى عاملة داخل هذه السوق مثل شركات التأمين، والسماسرة، وجهات التقييم. هذه كلها لها طبيعة فنية، وقد يكون من اللازم أن تخضع لوزارة لها طبيعة فنية مثل وزارة الإسكان.

مكتبة الإقليم للبحث العلمي

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال :

رقم العدد :

تاريخ الصدور :

سعد هجرس

١٠٢٨٠٨

٢٠٠٠/٤/٢٢

توحيد قواعد الرقابة

■ د. محمود محيي الدين انتقل معك في مسألة الرقابة، ولكن ليس بالضرورة توحيد جهة الرقابة، ولكن من الممكن توحيد قواعد الرقابة بصرف النظر عن تنفيذها. فعلا البنك المركزي يستطيع لا يرغب في التعامل مع كيانات غير مصرفية بدليل أن شركات الصرافة لا تخضع للبنك المركزي، رغم أنها تزاوّل أحد أعمال البنوك، ولذا فإن شركات الإفراض العقاري أيضا ذات "بعضة" خاصة يستلزم التعامل معها بنفس الرونة التي لا تتوافر للبنوك فالتتسيق ضروري في عملية الرقابة، ولكن لا يستلزم ذلك توحيد جهة الرقابة.

والتابع لعمليات الرقابة المالية بشكل عام يوجد أنه في إنجلترا مثلاً تم إخضاع جميع المؤسسات المالية سواء شركات تأمين أو مصارف وسوق المال، وكذلك شركات الإفراض العقاري للسلطة للرقابة على الخدمات المالية. ففي هذه الحالة تم توحيد الجهة الرقابية، وإلى أن يأتي هذا اليوم في مصر سيكون هناك تتسيق في عمليات الرقابة في سوق العقارات.

■ د. عمرو حسني: كنت لفتني أن يتضمن القانونون تمسا خاصا بالأنشطة الموازية المطلوبة لعم هذا النشاط بحيث يمكن إضائتها بقرارات وزارية ملما حدث في حالة قانون سوق المال. لقد بدأ قانون سوق المال بعد من الأنشطة وتم إضافة أنشطة أخرى بعد ذلك. وفي سوق الصرافات هناك عدة أنشطة موازية يمكن أن تظهر بعد تطبيق القانون، وذلك لا بد من وجود بند آخر يتضمن هذه الأنشطة بحيث يمكن إضائتها بعد ذلك بقرارات وزارية لعدم هذا النشاط. مشروخ القانون يتضمن أيضا نقطة خطيرة وهي السماح بعمليات التحويل، وتحويل القروض إلى سوق المال. وفي هذه الحالة للمستثمر الرئيسي هو أسواق شركات

مصر نحن نوصف الطريق بإصدار القانون، فإذا تم استغلاله بشكل جيد سيؤدي لنتائج إيجابية في قطاعات كثيرة.

■ م. شريف لطفي: يغطي قطاع العقارات بأهمية كبيرة في الاقتصاد نظرا لتأثيره على أكثر من 100 صناعة مرتبطة مثل حديد التسليح والأسمنت والطوب والأخشاب، واللاآت المنزلية والديكورات. وذلك يؤكد على أهمية خروج قانون الإفراض العقاري إلى الأور بإقراره من مجلس الشعب بعدما أقر من مجلس الوزراء، وليس أصلا من مخرج حقيقي من أزمة الإسكان إلا ظهور هذا القانون. فهناك كثير من الأموال في حاجة لتوجيهها للاستثمار في قطاع يمنح عائدا جيدا مثل قطاع الاستثمار العقاري. ففي فرنسا مثلاً نجد أن 60% من اللبناني في المدن الكبرى تقوم بإنشاء شركات تأمين

إن مشكلة الاستثمار العقاري في مصر تتعصر في عدم وجود آلية لضخ سيولة في هذا القطاع بشكل مستمر. فحين نرغب في وجود آلية لضخ سيولة في هذا القطاع، وفي نفس الوقت تضمن حقوق الأطراف المشاركة فيه سواء كانت بنوكاً أو شركات إفراض عقاري أو شركات تأمين، وكذلك للتغلب بالوحدة السكنية.

ولا شك أن المشكلة الأساسية في مصر التي أدت إلى ركود في سوق العقارات هي وجود خلل في الدراسات الاقتصادية لمشروعات الإسكان يصنع عام، فنجد تركيزاً على الإسكان الفاخر رغم أن الأرباح الحقيقية تأتي من الوحدات السكنية للتوسط والاقتصاد. كما إنني أعتقد على وجود أكثر من جهة إدارية للرقابة ويقول إنه لا بد أن تكون هناك جهة واحدة للرقابة من البداية للتنسيق، تخضع النشاط بالكامل لرقابة هذه الجهة، وذلك نظراً لوجود أطراف عديدة تعمل في هذه السوق مثل البنوك وشركات التأمين وشركات الإقراض، ولا يمكن أن تخضع كل طرف لجهة إدارية منفصلة فهذا قد يعيد الجرح عند الانطلاق.

التأمين والمعاشات والتأمينات. فهل عند تنفيذ سند عقبات أمام هذا الاستثمار؟ بعض هل سيكون في إمكان شركات التأمين الدخول في هذه الاستثمارات دون قيود؟ لمن المروف أن شركات التأمين لديها قيود على استثماراتها فما الحل في هذه الحالة.

وهناك نقطة أخرى نرغب في إيضاحها، لمشروع قانون الإفراض العقاري يهدف إلى توفير آلية للمواطن لشراء وحدة سكنية بالتقسيط على 30 عاماً، فعندما سيكون الوضع في حالة رغبة مواطن في بيع شقته لمواطن آخر، واري أنه من حق المواطن على الدولة ألا تشعه في موقف مواجهة مع مواطن آخر، كما أن من حق على الدولة أن توفر له السكن بالتقسيط على فترة طويلة.

د. محمود محيي الدين: أظن الجميع بأن القانون يتمتع بنفس الرونة الموجودة في قانون سوق المال بحيث يمكن للوزير المختص أن يصدر لوائح تتناسب مع حركة السوق في أي وقت.

■ د. عاكف حرس الدولة على حق المرفان في الحصول على السكن اللائق، وحرصها أيضاً على الاستثمار العقاري، وكذلك عدم حدوث خلل في السوق. فقطاع العقارات مرتبط بانبطة أخرى كثيرة ويؤثر عليها خاصة عند إصدار تراويع بين قطاع العقارات وقطاع آخر يتمتع بالسياسة وهو سوق المال.

وبالنسبة للقيود الموجودة على استثمارات شركات التأمين وأموال التأمينات والمعاشات، نحن لن نصل بعد لهذه الأسقف في حالة أموال التأمينات والمعاشات في السوق الثانوية، أما شركات التأمين فسيفكر لها عدة أدوار في السوق الثانوية والتأمين على عملية السداد عن الوقت إذا ما توافرت لها الأدوات التأمينية المناسبة. وفي أغلب الأحوال سيتمتع القانون لقطاع التأمين مجالاً جيداً للتحرك.

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	سعد هجرس
الموضوع الفرعي :	الزهن العقاري	رقم العدد :	٢٨٠٨
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٢

وبالنسبة لتخلف د. حسونة على وجه. شركات الإقراض العقاري يرى أن القانون مكن من وجود هذه الشركات إذا ما توافرت لها القواعد المنظمة للعمل، ولكن القانون غير ملائم في هذا المجال، وإنما يهدف إلى إنشاء سوق عقاري متكامل الأركان.

■ مسير متكامل : لدى سؤال قد يبدو ساذجا وهي لماذا لم يتم البنوك بدورها في عملية الإقراض العقاري؟

واستند أن الإجابة عليه هي أن البنك القرض ليس في موقف يسمح له بأن يحول الضمانة الموجودة إلى سيولة في الأمد القصير. وهناك سؤال آخر مهم وبالنسبة لشركات الزهن العقاري التي تستعمل إلى جانب البنوك من أين ستأتي بالأسوال التي تنكبها من تمويل هذا النشاط، والذي يتطلب عمليات إيجال طويلة، ولكي تترس هذه الأموال المصدر الأول لها البنوك، وهذا يعيد الدور مرة أخرى للبنوك، ولم هناك ضرورة ملحة لعمل كل هذه التنظيمات، وهذه الهياكل هي هذا التوزيع بينما سوق العقارات يعاني حاليا من أزمة كبيرة. كما أن المقترض في محل مشكلة كيانا واقتصاديا لا بد من تدويرها وليس فقط في إشكال الإسكان.

وهناك مشكلة أخرى غير واضحة في القانون وتعلق بحدى إمكانية زهن عقار لم يتم إنشاؤه بعد، فمن المقروض أن الزهن تال لحقد مسجل، وذلك لا بد من توضيح هذه النقطة في القانون خاصة أن كثيرا من شركات الاستثمار العقاري تعتمد على الصفقات التي تتفاوضاها مع المشترين في عمليات البناء وهي حالة انتظارها حتى تشطب الوحدة ثم تبنيها سكنون هناك مشكلة في التمويل، ويستعجلون على الفروض البنكية، وهذا يعني تحميل الفوائد وغيرها على التكلفة، وبالتالي زيادة سعر الوحدة السكنية أي تقاوم المشكلة.

ومع صدور قانون الإقراض العقاري كلف سيتم حل مشكلة المقترضين مع التوائين الأخرى القائمة مثل قانون تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر؛ خاصة أن المادة الأولى من مشروع القانون تنص على إلغاء ما يقااله، فهل هذه المادة كافية لإنهاء القوانين الأخرى. وهناك عدة تساؤلات أخرى حول تنظيم العلاقات بين الأطراف التي ستنبط لنشاط الإقراض العقاري وهي البنوك وشركات الإقراض العقاري وشركات التأمين؛ وبالنسبة لشركات التأمين فقد مرت بتجارب مريبة في عمليات الاستثمار العقاري، كما أن عليها قيودا في عملية الاستثمار لا يمكن أن تتجاوزها، وما يمكن أن تقوم به هو عمليات شراء امسنات، ولكن لا بد أن تكون مضمونة.

وهناك المادة 4 من القانون التي تنص

على الدوائف في حين تعتمد البنوك المقارعة على قروض قصيرة الأجل من البنوك التجارية تحولها إلى أوراق مالية.

٦ وأنا أسأل: ولماذا لا يتم حق تكويين شركات الإقراض العقاري للبنوك المقارعة القائمة، ويضف البنوك التجارية التي لديها اعتماد لممارسة النشاط العقاري، ولي مصر لدينا البنك العقاري المصري العربي من هذا الصنفين طويلة ولديه امصانبات من هذا الشكل خاصة فيما يتعلق بنسبة الإخفاق في التمويل.

ثانيا: وبالنسبة لشركات التأمين فهي موجودة ضمن الشركات التي تقوم بالإقراض، اعتقد أن هذا ليس دورها الأساسي، فدورها التأمين على القروض ليس فقط ضد الوفاء والمجهز وإنما التأمين ضد عدم السداد. ويمكن أن تؤمن جهات حكومية على قروض ممددوى المدفء ولكن المسائل المالية تؤمن عليها شركات تأمين ذات درجة اتئانية ٣.٤ ومناعة التأمين العقاري سئامة منفصلة لا بد من الإهتمام به.

مخالفة محاسبية

تقعة أخرى في القانون تتعلق بالمهية الإدارية فهي تقوم بأكثر من 15 مهمة بدءا من تسجيل المحاسبين وحتى سجل لوساطة والخبراء، فإن الهيئات ذاتية التنظيم؟ وبالنسبة لصدوق التوزيع نلاحظ أن المادة 13 من القانون تنص على ألا تدخل في ذمته المالية الالتزامات المترتبة على هذه الأوراق أو الاقتطاع وموائعها وهذا يخالف قواعد المحاسبة.

د. محسن مغير الدين: وبالنسبة لجوهر صدمات في أسواق العقارات الخارجية رغم تطبيق قانون الإقراض العقاري يؤكد أن القانون لا يمنع من حدوث صدمات، فمن نضع القانون ونفسا لأفضل ما وصل إلى الأخرين مع تطويعه للأوضاع المصرية، ولا يستطيع القانون وحده أن يمنع من حدوث تقلبات داخل السوق.

وحول الجهاز المصرفي وما آثاره د. حسونة حوله: يؤكد أن كثيرا من المشكلات المحاسبية في بعض البنوك، وهي تحت السيطرة، جاءت نتيجة لقرارات إئتمانية خاطئة يسبب عدم الإلمام بالقضايا محل الدراسة.

د. محمد حسونة: أعترض على فكرة أن قانون الزهن العقاري جاء ليساهم في حل مشكلة الإسكان، فالمرآن يمكن الحصول على السكن الملائم بوسائل عديدة مثل الإيجار، ولكن أهمية القانون أنه يربط بين سوق العقارات وسوق المال. وأريد أن ألفت الانتباه إلى أن كثيرا من دول العالم التي تطبق قانون الإقراض العقاري شهدت ازدياد عقارية كثيرة. أي أن القانون لم يمنع حدوث ازدياد عقارية في التسعينات.

ومن ناحية أخرى نلاحظ أن البنوك المصرية عانت خلال الفترة الماضية من مشاكل كثيرة منها الكساد وضخامة الدين العام؛ وأدى ذلك إلى ضعف في نمو الربحية بها وكذلك ضعف السيولة. ومن المعروف أن الاقتصاد المصري من الاقتصانبات التي تعتمد على البنوك نظرا لضعف سوق المال حتى هذه اللحظة. وهذا يدفعنا إلى عدم الضغط على البنوك، فالبنوك تلحق عملاها بدليل تراجع معدل نمو الأرباح بها. وهذا يعني أيضا ضرورة وجود استراتيجية للعمل بهذه البنوك لتدويرها خلال الفترة القادمة.

وبالنسبة لموضوع التوزيع لا بد أن يتم توجيهه لخدمة البنوك في المرحلة المالية. فالتوزيع يقلل مضايقات الإقراض ومعدلات كفاية رأس المال المطلوبة. فأكقروض المقارعة إذا تم توجيهها للقضاء المعاشي تكون بها نسبة مخاطرة 50٪، والمضروعات والشركات بها نسبة مخاطرة 100٪، ولكن في حالة تحويل هذه القروض إلى أوراق مالية مستقل أنشط على الحكومة والمستثمرين والبنوك.

كما أن التوزيع يقلض التكاليف وهذا يعني أن عملية التوزيع إيجابية بصورة كاملة، فهناك مشكلة وهي أنها تتطلب وجود سوق مال نشطة وقوية وبها سيولة ليكون لديها قدرة على استيعاب السداد.

انتهي من ذلك إلى أن الكيانات التي

مارست الإقراض العقاري، والتوزيع في العالم هي البنوك التجارية والعقارية وبنوك الأسفار، وتعتمد البنوك التجارية والأسفار

الموضوع الرئيسي : اسم كاتب المقال : سعد هجرس

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

رقم العدد : ٢٨٠٨

المصدر : العالم اليوم

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٢

بحث عن السيوطة

■ هشام طلعت مصطفى: لدى بحث خاص عن السيوطة المتأخرة لتطبيق هذا القانون في السوق المصري، فهذه السيوطة غير متوافقة، ولو ولد القانون في ظل الظروف التي تمر بها مصر حالياً سيولد ليصوت، فالسيوطة المتأخرة من البنوك وشركات التأمين لا تكفي 5٪ من حجم الائتماع السنوي من الإسكان المتوسط. فمن في حاجة إلى 50 ألف وحدة سكنية على الأقل، لدينا سكان تحت 30 سنة يمثلون 60٪ من التعداد السكاني في مصر، وهذا يعني أننا في حاجة إلى 450 ألف وحدة سكنية خلال السنوات الخمس القادمة لتزايد سنوياً بشكل مستمر. ولحل هذه المشكلة وحتى يمكن تطبيق القانون في مصر بنجاح لابد أن نأخذ بما أخذت به دول أخرى حيث اعتمدت على تمويل خارجي من طريق البنوك للاستثمارات الخارجية حتى نستطيع حل المشاكل الكبيرة التي وقعت فيها البنوك المصرية والتي تجاوزت نسبة الإقراض في بعضها 90٪ من حجم الودائع.

■ د. محمود محيي الدين: هناك بالفعل مؤسسات مالية صافية طلبت أن ترسّس شركات للإقراض العقاري في مصر، وهذا بالطبع سيساهم في حل مشكلة السيوطة في هذا القطاع بالإضافة للبنوك وشركات التأمين وتنشيط السوق الثانوية.

■ د. مستشار رالت يوسف: الشروع جدير، ولكن هناك مادة خطيرة هي المادة 6 من قانون 136 لابد من إلغاؤها وتنص على أنه في حالة التخلف عن سداد الأقساط يتم تحويل المبلغ إلى مستأجر، كما أن القانون به خصوص جبهة، ولكن المشكلة في التنفيذ، فلابد من وجود آليات تساعد الشركات المقترضة في الحصول على حقوقها. فيمكن أن تصاف مادة في القانون تنص على حق البنك المقترض في اللجوء للقضاء لتسجيل لحد المشتري المقترض في حالة عدم ورائته بالقرض، وعندما يسترد البنك العين يعطى المشتري ما دفعه من أقساط مخصوماً منها قيمة اقتنائه بالعين، لهذا سيضيق المنظمين على الوفاء بالتزاماتهم.

وهناك نقطة أخرى تتعلق «بالتوريق» فمن غير الممكن مسألة خطيرة مثل التوريق يتم ذكرها في مادتين فقط في القانون فهي في حاجة إلى قانون مستقل.

■ د. محمود محيي الدين: اتفق معك في ذلك، وهناك بالفعل آليات لإصدار مشروع مثلي وعام للتوريق حيث إن التوريق ستنفع منه قطاعات كثيرة بالإضافة للسوق العقاري، فهناك نشاط الشاوير التوريقي، وعمليات التخصيص وتمويل المصادر، وإلى أن يتم وضع هذا القانون نيسر من مسألة التمويل والسيوطة ليس فقط في السوق الأولية ولكن في السوق الثانوية أيضاً.

معايير وقواعد تتناسب مع القدرة المالية المقترضين في ضوء الحالة العامة لسوق العقارات. فهذا لابد أن يعاد النظر فيه حيث يصعب قياسه، كما أن القانون به خلط بين الجهات الإدارية المعنية بالإشراف والرقابة على الشركات العقارية.

كما أن هناك المادة 39 الخاصة بشركات التأمين ودورها في التأمين ضد مخاطر عدم السداد، من المفروض أن تدرس أيضاً مسألة وثيقة التأمين ضد العجز أو الوفاة، فلابد أن يحدد النص أنواع العجز، بأن يكون مجزاً كلياً مستشهماً، كما إنه لابد من التأمين على العين ضد الحريق.

■ د. محمود محيي الدين: بالنسبة لأسباب إحصاء البنوك عن الإقراض العقاري فهي معروفة وهي عدم القدرة على الحصول على العين سهل الخلاص، كما أن هناك قواعد صريحة تمنع سقوف الإقراض في قطاع معين.

■ أما الرهن في القانون فيتم على وحدة قابلة للسكن وليس رهن ورق.

■ سمير متولي: بهذه الطريقة تتفقد المشكلة.

■ د. محمود محيي الدين: الرهن يكون لوحة جاهزة للسكن أي ليست للأرض، وقد خفست المادة الأولى من القانون لتعديلات عديدة لأن الإقراض لابد أن يكون لوحة سكنية.

■ واتفق مع الأستاذ سمير متولي في أنه لابد قبل تطبيق القانون من معالجة مشكلة التعارض مع القوانين القائمة الأخرى.

■ العالم اليوم: لماذا تم تغيير البند الخاص بالتأمين على ترك العمل أو فقائه، والذي كان موجوداً في مسودة القانون؟

■ سمير متولي: لأن ترك العمل فيه عنصر اختيار وبالتالي يصعب التأمين على هذه النقطة.

■ العالم اليوم: من المفروض أن القانون تم وضعه حتى يتبع لمواظن الصادر الحصول على وحدة سكنية، فهل تم حساب المساحة الكبيرة في مصر بين متوسط دخول المواطنين وأسعار العقارات؟

■ د. محمود محيي الدين: من الملاحظ أن هذا القانون عندما تم تطبيقه في إنجلترا وأمريكا كان هناك دخل ثابت محلي من القطاع الرسمي، وفي مصر توجد لدينا فئوس ثابتة من قطاعات شريعية لكنها لا تتمتع بالانضام في السداد، وهذا يعني أن التفسير سيكون في هذه الحالة أعقد مما في حالة وجود راتب ثابت، والامر الآخر وهو الأخطر هو وجود مصادر أخرى غير الدولة والمصلحة والمشكلة في كيفية ترجمتها لأرقام ومن سيقيم بتقييمها والإقراض على أساسها؟ لذلك مطلوب من الجهاز الائتماني المختص بالعقارات في مصر أن يكون أكثر تعقيداً من الموجود في إنجلترا وغيرها.

اسم كاتب المقال : سعد هجرس

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان

رقم العدد : ٢٨٠٩

الموضوع الفرعى : الرهن العقارى

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٣

المصدر : العالم اليوم

فى ندوة « العالم اليوم » عن قانون الإقراض العقارى «2-2»

مؤسسات أجنبية تعرض ضخ أموال ضخمة فى سوق العقارات

د. محمود مصطفى الدين : الشئنا الأخرى التى لا تستفيد بمشروع قانون الرهن العقارى الجديد يمكن أن تنتفع بمشروعات أخرى تدخل فيها الدولة أو بعض المنظمات غير الحكومية أو الخيريين من الناس مثل مشروع اسكان المستقبل ومشروع مبارك للشباب وكذلك المشروعات التى تتولاها وزارة الاسكان والمجتمعات العمرانية الجديدة بدعم صريح من الدولة لبعض القطاعات والشرائع من المجتمع.

أما بالنسبة للسيولة والاقتراض من الخارج وتخوفات البعض من أقرار هذا القانون فى ظل نقص سيولة فانا هنا نقول أن مشكلتنا الأثرية فى مصراته عندما تبحث الدولة أقرار مشروع قانون جديد فانا نعتبره أكسير الحياة وأنه سيخفف على كل المشكلات القائمة وفيه الحل لكل الموضوعات الملحة ليس هذا بالضرورة وبالتالي أرجو ألا نرصد طموحات كبيرة ويعيده لهذا القانون حتى لاتحمله أكثر مما يحتمل وكذلك الحال بالنسبة لسوق العقارات.

مشروع الرهن العقارى أهداف وإغراض محدودة وهو واحد من الأدوات المتاحة فى السوق فهناك أدوات أخرى يمكن أن تساهم فى حل مشكلة الاسكان كالقسط والزكاة والاتفاق الخيري وغيرها ولا داعي أن نبالغ فى نتائج كل مشروع أو بنية تمنية أو مشروع من المشروعات الكبرى .. لا أتصور أن شخصا يمتلك 3 آلاف جنيه يمكنه حيازة شقة فاخرة فى منطقة الزمالك فى ظل أقرار قانون الرهن العقارى الجديد والملاحظات التى إبدائها للخصمسين سوف يتم

دراستها بعناية حتى يخرج القانون متكامل.

م. هشام طلعت مصطفى : هناك مشكلة تمانى منها صناعة معينة وعندما تصدر الدولة قانونا ما .. فانا فى هذه الحالة ننتظر حولا إيجابية لهذا القانون وأنا فى تصوري أن القانون الجديد لو أخذ مزيدا من الدراسات والمناقشات والتعمق فى دراسة مواد فانه فى هذه الحالة سيساهم بدرجة كبيرة فى حلول المشاكل القائمة بشكل أوسع.

وسر القائدة المستصفا على الاقتراض العقارى فى ظل تطبيق القانون الجديد لابد من البحث فيه بتمعن ولا بد من البحث عن آليات جديدة تساهم فى حل المشكلة.

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	سعد هيجوس
الموضوع الفرعي :	الزمن العقاري	رقم العدد :	٢٨٠٩
المصدر :	العالم اليوم	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٤/٢٣

التنفيذ على العقار

م. فتح الله فوزي : مشروع قانون الزمن العقاري جيد ويمكن أن يطر بصورته الحالية إلا أنه يجب معالجة بعض النقاط في هذا القانون من أهمها التنفيذ على العقار طبقاً للقانون فإن الإجراءات الخاصة بالتنفيذ تستغرق 150 يوماً ويمكن للمقترض أن يسدد الأموال المستحقة عليه في آخر لحظة وهنا تسقط كل الإجراءات والمطلوب هنا أن ينص القانون على أن هذه العملية لا تتكرر عدة مرات وإنما مرة واحدة ولا تكررت تجربة قساليا للعقارات التي تستغرق سنوات ضخمة أمام المحاكم وتصبح الإجراءات التي نص عليها القانون عبثية.

البيض تكلم خلال الفكرة عن مشكلة السيولة وطرح سؤالاً وهو من أين يأتي الناس بأموال لضخها في قطاع الاستثمار العقاري نعم قد تكون هناك مشكلة في السيولة في الوقت الحالي ولكن لو اقترحنا أن هناك أموالاً تأتي من الخارج ولو بنسبة 30٪ بالطبع هذه الأموال ستزيد في ظل قانون يحميها أثناء ممارسة نشاط الاستثمار العقاري.

هناك أليات عديدة يمكن من خلالها ضخ استثمارات جديدة لقطاع العقارات من بينها شركات الاستثمار العقاري التابعة للبنوك التجارية وكذا صناديق الاستثمار المباشرة والمتخصصة وشركات التأمين والبنوك.

وفي ظل قانون جديد يعنى لهذه المؤسسات المالية والاستثمارية حقوقها فإن عنصر الأمان سوف يكون متوافراً في هذه الحالة وهذا يعنى زيادة الأموال الموجهة لهذا القطاع.

والى جانب المؤسسات السابقة فإن هناك أموالاً تعاونيات البناء والاسكان وصناديق التأمينات والمعاشات وهذه تمتلك مليارات الجنيهات التي يمكن توجيهها للاستثمار العقاري من جديد مهما كانت هناك عيوب في القانون الجديد فمن الأفضل أن يصدر ويرى الذود ولو هناك قصور يمكن أن يعالج مستقبلاً خاصة أثناء التطبيق وهذا أفضل من أن ننتظر سنوات لفصل المواد ونلجدها وتصلحها ... لنقر القانون وحتى إذا لم نطبقه خلال سنة لوجود عيب ما فهذا الأفضل من تأجيله عدة مرات.

هناك سؤال مطروح في إطار هذا القانون وهو هل الزمن على العقار الممول أم على الأرض المقامة عليها العقار وأنا هنا لا أريد أن أتوقف كثيراً عن هذه النقطة فحتى لو صدر القانون وتم من الوحدة الفنية وليس الأرض فلا مانع.

هناك مشكلة قائمة الآن ويجب حلها وهذه المشكلة هي أن كل قروض البنوك التي تمنحها لشركات الاستثمار العقاري تتراوح فترتها الزمنية ما بين 3 و 4 سنوات وهذه الفترة تعد كافية لبناء العقار وشركة الاستثمار العقاري ليست في حاجة لأكثر من هذه الفترة.

هنا يأتي دور القانون حيث يتم إيجاد جهة ما تتولى اقراض المشتري وهنا تكون الدورة حيث أن المشتري يدفع لشركة الاستثمار العقاري والشركة هنا تدفع للمدينة المستحقة عليها للبنك أو اقتطاع الدين وفوائده مما يسبب مشاكل للسوق في الوقت الحالي هو أن البنك يمنح للشركة قروصاً على 3 إلى 4 سنوات وفي نفس الوقت الشركة تعطى المشتري العقار على فترة 7 إلى 8 سنوات هنا يحدث القفل.

القانون الجديد يتيح للبنوك وشركات الاستثمار العقاري أن يستمر في مجال الاستثمار العقاري كما سيجعل على إيجاد أليات جديدة ستدفع في هذا الجانب مثل شركات الاقراض العقاري.

كما ستلعب شركات التأمين دوراً متزايداً في هذا المجال أيضاً وإذا كان البعض يخوف من إعادة توسع هذه الشركات في مجال الاستثمار العقاري استناداً إلى تجارب تاريخية سلبية وقوانين تمنع طرد الساكن وغيره فإن الوضع سيختلف حيث ستكون هناك قوانين وآليات مختلفة وبالتالي فإن مليارات الجنيهات سيتم ضخها في مجال الاستثمار العقاري من قبل شركات التأمين التي تمتلك أموالاً ضخمة.

المستفيدون

ولاحظ أن أجيب عن سؤال آخر وهو على من سيحقق القانون الجديد والإجابة هي أن هذا القانون لن يحل إلا مشكلة متوسطة الدخل وبالتالي يجب أن لا نتنازل كثيراً بقدرة القانون على حل مشكلة الاسكان بشكل جذري فالأسرة التي يصل مرتب الزوج والزوجة فيها إلى 1500 جنيه شهرياً هي التي تستفيد من القانون وهذه شريحة تمثل من 15٪ إلى 20٪ من المجتمع ولديها القدرة على دفع اقتساط لفترات طويلة فإذا تراجعت سعر الشقة بين 80 ألفاً و

اسم كاتب المقال : سعد حمزى
رقم العدد : ٢٨٠٩
تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٣

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان
الموضوع الفرعى : الرهن العقارى
المصدر : العالم اليوم

وإذا تناولنا الآثار المباشرة للقانون الجديد فسنجد بعضاً من المؤسسات المالية لإعادة النظر فى عملية التمويل العقارى فعلى مستوى البنوك التجارية فقد وضعت حدود ائحة التمويل العقارى خلال السنوات الماضية بشكل يوائم بين مواردها قصيرة الاجل والتمويل ويساهم فى تأمين أموالها ضد المخاطر وهذه النسبة تصل فى الوقت الحالى الى 5% من اجمالي حجم المصطفة وفى حالة إصدار القانون الجديد فإن ادارات هذه البنوك سوف تعتمد النظر فى نسبة الاقتراض العقارى خاصة ان هذا القانون يوفر الامان وعدم التعرض لمخاطر والحصول على حقوقها بسرعة خاصة فى حالة تعثر العميل.

هذا يعنى بيساطة ان لدى البنوك العامة الكبرى قد يضع بمفرده 2 مليار جنيه سنوياً فى مجال الاستثمار العقارى وهذا يعادل ما تقضيه 100 شركة استثمار عقارى ضعيفة ولنا ان ننظر ان البنوك العامة التجارية الاربعة يمكن ان تعيد النظر فى عملية التمويل العقارى من جديد هذا يعنى ضخ مليارات الجنيهات فى السوق من جديد وبالتالي الساهمة فى انعاش هذا القطاع وبالطبع فإن البنوك النضل للمؤسسات للقيام بهذه الدور بدلاً من ان تنشر شركات جديدة ولكن لها أجهزة ادارية ونشط فى مناقشة مدى خضوعها للبك المركزى من عدمه وأما احب ان اقول ان شركات الاقتراض العقارى التى نرى عليها قانون الرهن الجديد لابد ان تخضع لسيطرة البك المركزى باعتبار ان لها الحق فى تلقى الودائع واقتراض الاموال واصدار السندات كما يتم مراقبتها حالياً وهذا الوضع يجب ان يلقى كما هو معمول فى إنجلترا شتاً ام جيباً.

وعلى مستوى البنوك العقارية فإن هذه البنوك كانت تعتمد فى السابق على رؤوس أموالها واحتياطياتها والسندات التى تصدرها وكانت متفوقة على البنوك التجارية لاستهلاكها موارد مالية قوية اما الآن فإن البنوك العقارية ضعيفة ومتخصصة فى العمل وتعالى للمشاكل فى عمليات الرهن كما ان رؤوس أموالها ضعيفة وهذا بالطبع اثر على دورها فى مجال الاقتراض العقارى خاصة مع التزامها بالقرارات الصادرة من السلطات النقدية وكذا بقرارات لجنة بازل الخاصة بمعدل كفاية رأس المال. وعلاج هذه البنوك يكمن فى تبسيط اجراءات الرهن وبالتالي استيفاء حقوقها بسرعة كما يكمن فى عمليات التمويل.

قانون الرهن العقارى لم يأت بهجدي كثيراً باستثناء عملية التمويل وتبسيط الاجراءات أما بالنسبة للانشطة الأخرى فإن البنك العقارى يقوم بها منذ سنوات وعلى سبيل المثال نجح البك فى الاتفاق مع إحدى شركات التأمين الحكومية على قيام الشركة بدفع وصيد القرض فى حالة وفاة الهنئ او صاحب الدخل المحدود.

والجديد فى قانون الرهن الجديد قيام شركة التأمين بدفع الاقتساط المستحقة على العميل فى موعدها فى حالة تخلف المقرض عن السداد. والجديد ايضا هو ايجاد مؤسسة تمويل لشراء

90 ألفاً جنيه فإن الاسرة قد لا تكون لديها الامكانية لدفع نحو 23 ألف جنيه سنوياً لسداد ثمن الشقة على 4 سنوات كما انه ليس لديها القدرة على دفع الفى جنيه شهرياً هذا يأتى دور قانون الرهن الجديد الذى يتيح لهذه الاسرة امتلاك شقة على 20 او 25 سنة ويكسب شهرياً يتراوح ما بين 600 الى 700 جنيه وهذا ان يكون سعر الفائدة عتبة حتى لو بلغ فى المتوسط 13% اما معدودو الدخل الذين يتراوح دخلهم ما بين 300 و 500 جنيه شهرياً سيؤلاهم لا يستفيدون من القانون الجديد وهؤلاء متاحة امامهم ادوات أخرى منها اسكان الشباب حيث تقوم الدولة ببيع الوحدة بنحو 24 ألف جنيه فى حين تصل تكلفتها الى 60 ألف جنيه قد يكون فى اماكن هذه الفئة التى تمثل من 70% الى 80% من المجتمع الاستفادة من قانون الرهن العقارى الجديد ولكن ذلك يتطلب توجيه الدعم الذى يحصل عليه هؤلاء الى المقاربات الجديدة وكذا أسعار الفائدة منخفضة المنوحة من بنك الاستثمار القومى بنسبة 5% على 40 سنة.

وأيضاً ان اركز على نقطة مهمة وهى انه اذا كانت هناك جدية فى اقرار هذا القانون فلا بد ان يصاحب ذلك مصادقية فى التطبيق بمعنى اذا تخلف المستفيد عن دفع الاقتساط المستحقة عليه .. هنا يتم سحب الشقة منه واعادة بيعها مرة أخرى حتى تحصل الشركة او البنك على القيمة الاقراضية اما اذا نص القانون على عملية سحب العقار ولم يتم تنفيذها على أرض الواقع هنا ستمشيع مشكلة لانها قد تتسبب فى فقدان الثقة فى جدية تطبيق القانون خاصة من قبل المؤسسات المالية.

علامه الاوسمية : لنا اريد هنا ان اركز على نقطة مهمة وهى ان عملية الرهن موجودة منذ ايام الخنيط وتلحق وتعدى منذ عام 1880 اما الجديد فى القانون الجديد فهو تبسيط اجراءات الرهن واستيفاء البنوك لحقوقها بعد تعاقب قوانين عديدة جعلت الضمان العقارى هو اسوأ انواع الضمانات لدى البنوك حيث كان يحظر طرد المستاجر او المزارع إذن الرهن العقارى ليس ضماناً كافية لتدفع المؤسسات المالية الى ضخ مزيد من الاموال فى مجال الاستثمار العقارى لان هذه الروهونات يتم التصرف فيها بعد 10 سنوات من النزاعات مع العملاء امام المحاكم ولذا جاء مشروع قانون الرهن العقارى الجديد لتبسيط اجراءات التسجيل والرهن كما يضمن حقوق كل الاطراف المشاركة فى عملية الاستثمار العقارى بسرعة.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : سعد شجرى

رقم العدد : ٢٨٠٩

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٣

لماذا سحبوا أموالهم ؟

والسؤال أين هؤلاء الذين سحبوا أموالهم من سوق العقارات ؟

هناك ناس "تلعب" في البورصة .. وهؤلاء خسروا بسبب تراجع الأوراق المالية ولم يرجعوا مرة أخرى لسوق العقارات لانهم فقدوا جزءاً كبيراً من أموالهم وهذه شريحة كبيرة.

هناك نوع آخر ذهب ليضارب في الدولار ويشترى كميات كبيرة منه على أمل ان يرتفع سعره مستقبلاً وهؤلاء خسروا أيضاً.

هناك احتياج شديد اليوم للسكن لكن لا يوجد طلب من قبل الجمهور أما بسبب عدم وجود أموال أو ان الجمهور تحول إلى الفرصة البديلة للاستثمار.

وقانون الرهن العقاري الجديد لن يحل المشكلة بشكل نهائي كما يتوقع البعض بل سيظهر بشكل جزئي ولكن يجب ان نؤكد ان اقرار القانون بصيغته الحالية سوف يعقد الأمور بدلاً من ان يسهّلها.

باعتباره في حاجة لآليات ومؤسّسات ضخمة ولنا في تصوري ان القانون لن يرى النور قبل شهرين أو أكثر وربما أكثر من ذلك واللائحة التنفيذية ستصدر خلال 6 شهور من إصداره وبالتالي لا يوجد حل عاجل للمشكلة القائمة حتى الآليات التي يعترضها القانون فهي ليست جديدة فالرهن موجود منذ فترة طويلة وهناك الليات كانت تستغنيها البنوك العقارية منذ فترة طويلة ولا توجد مشكلة في ذلك ولكن المشكلة كانت تتعلق بطول مدة الإجراءات التي يتم اتّخاذها من قبل البنك لاستيفاء حقوقه فالتاس المستفيدون يتأخرون في سداد المستقات سواء البنك أو شركة الاستثمار العقاري وأحياناً يتنعمون وعندما يتم تحويل القضية إلى المحاكم فإن سمعها في حاجة إلى 10 سنوات وربما أكثر ما بين استئناف وتفض وعرض على جبراً.

حتى على مستوى شرط فسخ العقد الاتفاقي فإنه على الرغم من انه ليس للقاضي عليه سلطة إلا ان القضية تستغرق 10 سنوات.

والشركة العقارية أو البنك صاحب القرض يدفعان انهما أكثر من الفلوس التي يسمح للموصول عليها من العميل المتأخر عن السداد.

ولعب ان تشير هنا إلى قضية قد تمثل قلقاً للبعض عند مناقشة مشروع قانون الرهن العقاري الجديد وهي طرد السكان في حالة ترفضه عن القروض المستقاة عليه هذه قضية يجب ان لا ترميها لأن في الغالب لاتأخر الشركات أصحاب الوحدات السكنية بل تحصل فقط على أحكام قضائية بفسخ العقود لاستخدام كوسيلة للفصل على العميل لسداد الالتزامات المستقاة عليه.

والى ان يصدر مشروع قانون الرهن العقاري مطلوب فوراً إلغاء المادة 6 من القانون رقم 49 لسنة 1977 وإيقاف مواد قانون العقوبات التي تتعارض مع القانون الجديد وفي هذه الحالة نؤكد أننا لسنا في حاجة إلى مشروع قانون جديد وبشكل عام لأن القانون الجديد في حاجة إلى دراسة مثالية.

كما انه في حاجة إلى ان يتم أولاً إلغاء مواد القانون التي تتعارض مع هذا القانون وأن يتم النص على ذلك مراجعة في القانون.

م. طلعت ابوسعد : لو صدر قانون والفي كل القوانين التي تعوق عملية رهن الوحدات السكنية .. هذا سنتنهي المشكلة.

م. عصام رشاد : لابد من النظر لمشكلة الاسكان

الرهنات بدلاً من ان تكون ضمانات عقيدة للبنوك لاجدوى لها أما بالنسبة لاضراك شركات التأمين في منع قروض بضمضان عقارات فهذا يخالف النظم المعمول بها في العالم والتي تنص على استثمار هذه الشركات في مجال الاستثمار العقاري وليس منع قروض بضمضان عقارات وهو مايجعل في فرنسا. وهذه النقطة في حاجة إلى وقفة في القانون الجديد وبغيرها من الدول.

والذي ييجيز لشركات التأمين منع قروض بضمضان عقارات.

أنا بشكل عام ارفض مبدأ إصدار قانون الرهن العقاري ثم نقرر في وقت لاحق بتعديله لذا لابد من مناقشة كل بنود القانون من نواياه الاقتصادية والمالية والقانونية والفنية هنا سيمصدر قانون سليم بدلاً من .. ارفع .. فيه بعد صدوره أما ان يصدر القانون من جهة واحدة فلا بد ان يحدث مثل هذا الخطأ وأنا اتساءل أين دور وزارتي الاسكان والعدل في اقرار القانون الجديد للرهن.

في الماضي كانوا في مجلس الشعب يطالبون رأيتنا ومشورتنا والمشاركة في اعداد القوانين الجديدة ومناقشتها أما في هذا القانون فلم يستشروا احد حتى الآن رغم اننا معنيون بالامر

م. علي سالم حمزة : عندما نقاش مشكلة الاستثمار العقاري في الوقت الحالي ودور مشروع القانون الجديد فلا بد ان ننظر إلى الموضوعين من شقين الأول يتعلق بالآزمة القائمة في السوق العقاري ومايسببها من حالة كساد ولكننا نعرف أسباب الآزمة الا انني اود التركيز على شئ وهو ان جزءاً كبيراً من المشكلة يكمن في خروج العديد من مشتري الوحدات السكنية من السوق ويقع على رأس هؤلاء المستثمرون في الوحدات السكنية الذين كانوا ينظرون للسكن على انه مخزن للقيمة وأنه سوف يحصل على ارباح سريعة مع ارتفاع الاسعار في المدى القصير للوحدات السكنية وكان المستثمر يحقق ارباحها ضخمة في هذا النوع من الاستثمار أكثر من أي استثمار في القطاعات الأخرى وهذه المجموعة خرجت من السوق بشكل نهائي وهو ما اثر بالسلب على سوق العقارات بالدرجة الأولى وهؤلاء كانوا يمثلون 70% من مشتري الشقق.

الموضوع الرئيسي : السياحة والسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : سعد هجرس

رقم العدد : ٢٨٠٩

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٣

أما من أين تأتي الأموال .. فهي تأتي من مصادر خارجية وداخلية عديدة وأدما قد انتقمنا المشكلة بجدية وأصدرنا قانونا يضمن مصالح العاملين في سوق العقارات فإن المستثمر الأجنبي وشركات التمويل العالمية جاهزة للتدخل ماياأت هناك جدية والشروعات جادة والضمانات كافية.

خذ على سبيل المثال مشروعات الـ BOT التي باتت الاستثمارات الأجنبية تتدفق عليها وأغرها خط للماء الدائري شمال غرب خليج السويس الذي بلغت فيه نسبة التمويل الأجنبي 100٪ وتصل تكاليفه 850 مليون جنيه وكان هناك تظان على هذا المشروع من قبل شركات أمريكية وكندية وفرنسية والمانية.

دعم سعر الفائدة

نأتي لنقطة أخرى وهي دعم سعر الفائدة على القروض المنوطة بالاستثمار العقاري .. أنا أرفض تماما هذا الدعم وكفاية على الحكومة دعم ورغيف الخبز والمياه وخدمات النقل والمرافلات أما دعم سعر الفائدة على القروض العقارية فاستبعد أن الحكومة تتدخل في جزئية لا يجب أن تقتحمها ؟ سعر الفائدة الداعم للطبقات الأكثر احتياجا سواء لمشروعات إسكان الشباب والمستقبل وغيرها وكذا لدعم الأراضي في المناطق الصناعية التي تبيعها للمستثمرين بأقل من تكلفتها وبأسعار مخفضة ربما لزيادة الإنتاج وإيجاد فرص عمل جديدة. هناك دعم كثير تقدمه الدولة لمستحقه إذا كان قانون الرهن العقاري مساحا للجميع إلا أنه في تصوري فإن القانون سيخدم 3 مستويات هي المستوى الفاخر وفوق المتوسط والمتوسط أما الإسكان الاقتصادي الذي تقوم به الدولة فإن شريحة كبيرة من مستفيديه لن تستفيد من هذا القانون لأن المواطن في مصر لم يعمل دخله بعد إلى الحد الذي يؤهله لدفع أقساط كبيرة على فترات طويلة.

العالم اليوم : لماذا تم إغفال دور وزارة الإسكان في إصدار هذا القانون قبل إرساله إلى مجلس الوزراء؟

د.م. شريف لطفي : لم يتم إغفال دور الوزارة .. هذه حقيقة

العالم اليوم : هل شاركت الوزارة في إصدار القانون؟

د.م. شريف لطفي : لا .. وإنما تم إعداده وإرسال نسخة منه إليها

الإسكان وسوق المال

د. محمد لطفي حسونة : لي عدة ملاحظات على مشروع القانون الجديد أولاها أن شركات الاقتراض العقاري التي ينص على إنشاءها القانون الجديد لا تلبية لها ويجب ألا ترى الدور لأن الاستثمار

من منظور متكامل سواء من حيث التشريعات أو التمويل أو التقنية والتخطيط وغيرها والتمويل جزء من المشكلة وقانون الرهن الجديد يدخل في إطار التمويل كما أنه يعد إحدى الأدوات التي يمكن من خلالها حل المشكلة.

وإذا ناقشنا القانون فلأبد أن نناقش معه قوانين أخرى منها المرافعات والشهر العقاري والمدين والبنوك والائتمان .. فلهذه كلها قوانين في حاجة لتعديل حتى تتواءم بنصوصها مع التشريع الجديد كما أن الأمر في حاجة لتعديل النظم التي تحكم عمل شركات التأمين وصناديق التأمين وهيئات المعاشات وهيئة سوق المال والقانون الجديد غير كاف لحل المشكلة بل سيؤدي تجاه توفير الاستثمارات اللازمة لتوفير نحو 220 ألف وحدة سكنية في الحضر سنويا و 265 ألف وحدة في الريف وإذا علمنا أن الاستثمارات المطلوبة لإنشاء 220 ألف وحدة تبلغ 7 مليارات جنيه سنويا وإن القطاع العام والحكومي ينفذ 20٪ من هذه الوحدات والباقي قطاع خاص.

والثاني فإن قانون الاقتراض العقاري ضروري كإداة من أدوات التمويل وإذا لم يدرس بصورة كاملة مع كل الهيئات والمؤسسات التشريعية والتمويلية والتخطيطية فإن الكلام لن يجدي والقانون لن يكون له مفعول في حل المشكلة القائمة. د. شريف لطفي : أنا متفائل ولست متشائما وتفاؤلي محسوب وأنا ضد أن نناقش قانون الرهن الجديد لمدة سنوات ثم نصدرة فهذا القانون يمكن أن يرى النور قريبا خاصة أنه شديد الفائدة للمواطن قبل أن يكون له فائدة بالنسبة لقطاع الاستثمار العقاري بصفة خاصة وقطاع الصناعة بشكل عام.

وإن هنا أريد أن أتوقف عند رقم ذكره بعض المشاركين في الدورة وهو إذا رفع بنك عام سقف الائتماني في مجال التمويل العقاري من 5٪ إلى 10٪ هذا يعني ضخ 2 مليار جنيه زيادة في السوق وكان هذا الرقم ضمن في سوق يمتد إلى مليارات الجنيهات، شركات الاستثمار العقاري تعمل في مليارات الجنيهات وهناك شركة تنفذ مشروعا في الوقت الحالي بتكلفة 9 مليارات جنيه والـ 220 ألف وحدة المخطط إنشاؤها كل عام في حاجة إلى استثمارات من الدولة تقدر بنحو 7.2 مليار جنيه سنويا والأرقام المطلوبة ضخمة من القطاع الخاص لانعاش قطاع الاستثمار العقاري.

هناك سؤال وهو من أين تأتي شركات الاقتراض العقاري بأموالها التي تستثمرها في هذا المجال وما الداعي لمثل هذا التشريع وهو تلجأ الشركات للحصول على تمويل إضافي من البنوك وهو ما يعني بشكل غير مباشر ضخ استثمارات جديدة من قبل الجهاز المصرفي في مجال الاستثمار العقاري وأنا أكيد أن هذا لن يحدث وإن البنوك لديها سقف محدود في عمليات منح الائتمان بالنسبة للتمويل العقاري.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : العالم اليوم

اسم كاتب المقال : سعد حجرس

رقم العدد : ٢٨٠٩

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٤/٢٣

م. فتح الله فوزي : للمؤسسات الأجنبية لديها استعداد لاقتحام سوق الإقراض العقاري في ظل اقرار التشريع الجديد وقد جربت بذلك بنفسي حيث أجريت خلال الأيام الماضية اتصالات ببعض الشركات العالمية وشرحت لها قصة القانون الجديد ومزاياه وفرض الاستثمار العقاري وبالفعل تلقيت عروضاً من بعض هذه الشركات والمساهمة في شركات مصرية بعد أملي 60 مليون دولار أن مؤسسات التمويل العالمية لديها أموال ترغب في ضخها للسوق المصري إلا أنها في انتظار اقرار التشريع الجديد الذي يوفر لها الحماية.

م. علي سالم حمزة : نعم المؤسسات الأجنبية جازمة بل وبدأت بالفعل في اجراء الاتصالات بالشركات المصرية للعمل معاً وعلى سبيل المثال عرضت إحدى الشركات الأجنبية على شركة مصر للتعمير منذ أيام منحها قروضها تبلغ 100 مليون دولار كحد أدنى من الممكن أن ترتفع إلى 500 مليون دولار وسعر فائدة ثابت ٦,5٪ وإسماح لمدة سنتين والدفع على 12 سنة مع الحصول على ضمانات أحد البنوك الحكومية وبالفعل تم اجراء مشاورات إلا أن المشكلة التي واجهتنا تتعلق بشرط الجهة الأجنبية ربط سعر الدولار أمام الجنيه إلا أننا تخفطنا على ذلك الشرط خاصة أننا نبيع منتجاتنا وهي الوحدات السكنية بالجنيه وليس بالدولار.

م. طلعت أبو سعدة : هناك مؤسسات متخصصة في تأمين الجنيه ضد الدولار صحيح أن العملية مكلفة ولكن في ظل ضمان المستثمر الأجنبي لعائد يبلغ نحو 9٪ سنوياً يمكن الإقدام على هذه الخطوة والخاصة بتغطية مخاطر تقلبات سعر الصرف.

العالم اليوم : هل ستتحول عملية التمويل في ظل عدم وجود سوق نشط للسندات وتداول ضعيف على اسم شركات العقارات القليلة بالبورصة؟

م. طلعت أبو سعدة : طالما أن هناك مزايا في الورقة المالية فإن للمستثمر مستقبل عليها بخذ مثالا شهادات الاستثمار التي يصدرها البنك الأهلي نيابة عن الدولة لقد بلغ حجم المصدر منها ما يزيد على 130 مليار جنيه ومخطط المكتتبين انفراد والناس اشترونها لأنها مضمونة من الدولة وذات عائد جيد على عكس سندات الحكومة التي لا يوجدقبال عليها بسبب شرفي لطفي : عندما يصل العائد على الوعاء

م. شريف لطفي : عندما يصل العائد على الوعاء الاندفاعي 13٪ فإن الناس ستقبل عليه. وعندما يصل العائد على سندات الحكومة 8٪ فمن الطبيعي أن لا يكون جاذباً للاستثمار اعطى ميزة الضامن لك ترويج الورقة المالية.

العالم اليوم : كيف يتم تحديد سعر الفائدة على سندات مدتها 20 سنة وربما أكثر وتستخدم حصصها في التمويل العقاري رغم أن هذه فترة طويلة قد تحدث فيها تقلبات.

م. طلعت أبو سعدة : ليس بالضرورية أنه تصدر سندات على فترات طويلة من الممكن أن تصل إلى 7 سنوات.

د. محمد لطفي حسونة : الأوراق المالية المضمونة بقروض عقارية لا يمكن أن تنجح في السوق إلا إذا كان هناك ضمان في القرض سيسد قيمة هذه السندات وفوائدها كما لا يمكن أن تنجح إلا من خلال أسلوب تأميلي يتم من جهات حكومية بالنسبة للفتات الحرة الدخل.

علاء الأوسية : السوق سيوجد الآليات بعد فترة استقرار وبالتالي لاصعوبة في تحديد سعر الفائدة على السندات طويلة الأجل في ظل وجود هذه الآليات.

العقارى في القوانين الرأسمالية تتولاها 3 جهات الاولى هي البنوك العقارية وهذه تمثل 60٪ من حجم السوق الأمريكى خلال الفترة من 1975 الى 1995 والثانية هي بنوك الاندفاع ثم البنوك التجارية.

الشيء الآخر هو أن إصدار التشرييع أولا دون دراسته دراسة كافية «مصبية» لأن الظاهرة الاقتصادية إذا سبقت التشريع المنظم تحدث كارثة كما حدث في شركات توظيف الأموال وبالتالي يجب أن تصاحب الظاهرة الاقتصادية والمالية ظاهرة تشريعية كما أنه يجب استخدام مكنائيزم التشريع حتى لا تحدث مشكلة هناك نقطة أخرى تتعلق بالظاهرة المالية والضريبية في التشريع الجديد حيث تلاحظ أن هذه الظاهرة غير منظمة ولم يسرد التشريع نصوصها محددة بشأنها.

أيضا التشريع الجديد يوجد كيانات جديدة تنافس البنوك العقارية وتتحقق وبالتالي لابد من إعادة النظر في هذه المسألة خاصة أن البنوك العقارية في مصر لا تزال هزيلة وغير قادرة على المنافسة عالميا بل والاخطر من ذلك السماح للكيانات الجديدة بتلقي الروابع ومنح القروض وهذه من أعمال البنوك.

م. شريف لطفي : البنوك في مصر غير قادرة لوحدها في تلبية احتياجات سوق الاستثمار العقاري ولو جمعت كل قدرات البنوك في هذا المجال لما زادت على 25٪ من احتياجات السوق وبالتالي لابد من إيجاد أدوات وكيانات مالية جديدة تغطي هذه الفجوة.

علاء الأوسية : البنوك العقارية يتحصنها حاليا شيخان مهمان هما التزويق وتفعيل الرهن لانه من خلال التزويق يمكن حل مشكلة السيولة حيث يمكن البنك بيع الرهن لهيئة تصدو سندات هنا سيحصل البنك على أموال ثم يبيعها في السوق مرة أخرى وهو ما يساهم في انماش السوق العقاري وتسهيل الرهن في الوقت الحالي يعد من الآليات غير الموجودة لذا فإن البنك يتحفظ على التعامل مع الرهن كضمانة.

بداية جديدة

هناك بداية جديدة أوجدنا قانون الرهن العقاري الجديد وهي السماح لشركات التأمين بفتح قروض برهن عقارى وهذه بداية غير موجودة حتى في أنظمة الدول الرأسمالية.

م. فتح الله فوزي : شركات التأمين لن تمنح قروضا بل ستدخل كمساهم في شركات الاقراض العقاري.

العالم اليوم : إذا كان سيتم السماح لمؤسسات التمويل الدولية باقتحام سوق الاستثمار العقاري في مصر في ظل هذا القانون فمن أين تأتي هذه المؤسسات بأموال في ظل وجود حظر بعدم تجميعها لخدرات من الداخل.

م. طلعت أبو سعدة : هذه المؤسسات لديها مواردها الخاصة وهي تستثمر في مصر لانها متأكدة من الحصول على ارباح فائدها على الدولار في الخارج 5٪ والعائد على الجنيه نحو 12٪ و 13٪ إن هناك مكسب يصل إلى 7٪ سنوياً صحيح أن لهذه المسألة مخاطر تتعلق بسعر الصرف ولكن يمكن علاجها من خلال التأمين ضد مخاطر تقلبات سعر الصرف لأن المستثمر الأجنبي عندما يوجه أمواله لسوق العقارات فإن يضمن الحصول على فائدة أكبر وقانون يحميه وضمانات حكومية في تحويل أمواله وعوائدها للخارج في أية لحظة وغيرها.

اسم كاتب المقال : هنية فيمي

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

رقم العدد : ٤١٤٢٨

الموضوع الفرعى : الرهن العقارى

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٥/١٠

المصدر : الاحرام

للخروج من الركود

الرهن العقارى هو الحل

ضمان	تحقيق : هنية فيمي	مليون وحدة سكنية
القرض		فى انتظار
العقارى		النادرين
يوجه		على الشراء
للوحدة		بما لا يتجاوز
السكنية		النانون
فقط		

الاسراع بتطبيق قانون الرهن العقارى أحد الحلول المطروحة للخروج من دوامة الركود التى تعيشها الاسواق الآن، فمع تطبيق القانون سوف تنتعش صناعة البناء التى تضم أكثر من مائة صناعة مكتملة توفر المئات من فرص العمالة أمام الشباب. وإذا كان هناك أكثر من مليون وحدة سكنية لا يتقدم أحد لشغلها فإن ذلك يرجع لعدم توافر القدرة المالية لشغل هذه الوحدات إلا عن طريق القرض العقارى فى ظل ضمانات القانون الجديد.

والسؤال: هل ينبجح الرهن العقارى فى مملكة ركود الاسواق؟

بداية يشرح نائب رئيس مجلس الدولة ورئيس قسم التشريع المستشار رافت يوسف فكرة مشروع الرهن العقارى الجديد بقوله: هو حلم لكل من يرغب فى امتلاك وحدة سكنية أو بنائها ولاتتوافر لديه القيمة المطلوبة وعند عويدة نشاط الاقراض للعقارات وللأشخاص الاعتبارية العامة وشركات التأمين المصرية كما سمح القانون لشركات الاقراض العقارى التى لا يقل رأس مالها عن ٢٠ مليون جنيه.

الموضوع الرئيسي : السياحة والسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المحضر : الأهرام

اسم كاتب المقال : هنية فيمي

رقم العدد : ٤١٤٢٨

تاريخ صدور : ٢٠٠٠/٥/١٠

المشروع الجديد بحيث يقتضين مشروع القانون انه في حالة تمسك المقرض عن سداد ما استحق عليه من اقساط يصبح للمقرض الحق في اخذ حكم مستعجل بطرد المقرض مما سوف يؤدي إلى إسراع المقرض بالسداد خوفا من الطرد

متى يصدر القانون

ويؤكد المستشاران أن يونس أن
المشروع الجديد تم إعداده وألأن تم
عرضه على وزارة الاقتصاد ووزارة
المعدل للدراسة من سوف دير مرة
أخرى إلى القسم المصرفي
مجلس الدولة للدراسة في مجلس
المجلس الوزاري لإيجاد إلى مجلس
الشعب للنقاش. ويؤكد أن
الحكومة مهتمة جداً بالظان لحل
مشكلات الشباب بالانفصالي إلى
تعالع عرضا من المواطنين هذا
الإضافة إلى أنه سوف يسهم في
حل مشكلة الركود العقاري التي
تهددها السوق حاليا هناك أكثر
من مليون وحدة سكنية سواء
للتملك أو للإيجار لإيجاد إلى
أحد، أصحابا يبرزين في بهما
الانفصام إلى وفي الوقت نفسه

الانتعاش
الاقتصادي

ثغرات القانون

ويضيف قائلا: إن مشروع قانون
الفرض العقاري كان قد عرض على
مجلس الشعب منذ ثلاث سنوات
وأبعد رفضه بسبب نص في القانون
يقول إنه يخالف الشريعة الإسلامية
التي ينص على بطلان أي اتفاق يجمع
الدائن الحق عند عدم استيفاء الدين
الزمن نظير مسبب معلوم وهذه
النظرية تماثل نظرية
«المرور».

الملك عالج مشرعو
توبن الأمراض العناري
بمدل هذه الشفرة على
بمقل إنه في حالة
تختلف أو تعمس القترض
ن دفع مساعيلن من
سببأطباع القفار
وقون في المازد الطئي
تحت أشرف قاضي
تفتقد على أن يضمن
القترض في المازد
إذا لم يتقدم أحد
إلى إذا لم تصل
بقيمة الاساسية يتكمن
للقترض التقديم
إلى أعلى سعر
للمشترى التشر.

أيضا من الثمرات التي كانت تعوق
تطبيق قانون الرهن العقاري المادة
١٣٦ من القانون ١٩٦ لسنة
١٩٧٠ والتي تنص على أنه في حالة
تلك العقار المقترض الذي يتخلف عن
مدااد لا يمكن البنك المقرض من طرد
تقرض وينقلب المالك إلى مستأجر
الذي يدفع إيجار فقط
لذلك يجب إلغاء هذه المادة مع

كما سوف يمنح القانون تراخيص
للبنوك لمزاولة الاعراض العقارى هذا
بالاضافة إلى صناديق الاستثمار
المرخص لها من الهيئة العامة لسوق
المال

ويتشمل هذا الاقتراض جميع الفئات بدون استثناء سواء لمحدودي الدخل أو للطبقات القادرة بضمن العقار فقط. وأن هذا القانون وضع بحيث يحافظ على حقوق ومصالح المقترض والمقرض والمالك.

وإن فكرة الرهن العقاري موجودة في القانون التي نرى فيها أن يتكلم رهنه سكاني يمكن أن يربط أن يتكلم الزوجة حوالي ١/٦٦ كما تقوم الجمعيات التعاونية برفع الأسعار المتوسعة ويوجد القرض على ١/٦٦ عام.

ويطالب المستشار أن يرى يوسف أن تتم الرهن العقاري دراسة وقد نظرا إلى عدم الفائدة سوف يخفض سعر السبق وقد يصل من ١/٦٦ إلى ١/٦٦

وهذه مشكلة سوف تواجه البنوك عند ذلك يجب مع الدراسة الوضع إلى الاعتبار مع هذه الدراسة والرفع التي لاتتاسب مع الشباب وهذا أن يتحقق إلى أن طريق الرهن الذي يتصل في إبقاء، فالأمر الاموال من المصارف مقابل بيع محدود في الخلل للجهات (٢٠٠٠) (٢٠٠٠) (٢٠٠٠)

تقديرات
الجماعات
المترفة بحجم
المنافسة
المطلوبة
المقترفين

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	حنية فهمي
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	٤١٤٣٨
المجلد :	الاحرام	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/١٠

توفير الخدمات الاستهلاكية من سلع حتى تجميع مناطق جذب وليمست مناطق طرد كما هو الحال

الحل في الإقراض العقارى
وأضاف أحمد بهجت: أصبح من الضرورة الملحة الأسراع فى تطبيق مشروع قانون الرهن العقارى لانماش سوق العقار خاصة أن القانون فى حقيقة الأمر يخدم المشتري صاحب المأجرة المصلحة للمكهن وغير القادر على الشراء لأن نظام الشراء للاسكان فى مصر يتطلب

الدفع الفوري ولا يوجد فى العالم مثل هذا النظام. ويؤكد أحمد بهجت أن التعديلات التشريعية الآن تعالج الشغرات ومع تعديل القانون الجديد سوف تمتد انتعاش اقتصادية للسوق العقارية بصفة عامة والركود فى المدن الجديدة بصفة خاصة وهذا بدوره سوف يؤدى إلى تدفق الاستثمارات العقارية فى مجال التشييد الذى يحتاج إلى صناعات متعددة من ٦٠ إلى ١٠٠ صناعة مختلفة تستوعب

مئات من الايدي العاملة

شركات الإقراض
وعند عرض مشكلة الركود العقارى على علاء الأوسية رئيس مجلس إدارة البنك العقارى المصرى العربى فقال إن نظام الرهن ليس بجديد وقد صدر مرسوم بهذا القانون نفذ فى عهد النذير توفيق مع بداية عام ١٨٨٠. وفى عام ١٩١٩ صدر قرار يجمع البنك للعقارى المصرى مع البنك العربى وتعاقدت القوانين واللوائح منذ أكثر من ١٢٠ عاما وكان البنك

ويقول علاء الأوسية إنه مع تعديل القانون يمكن أن يصل القرض إلى ٨٠٪ من قيمة العقار بدلا من ٦٠٪ أو ٦٠٪ لمدة ٢٠ عاما فقط تيسيرا على المقترض وزيادة تخفيض لأسعار السوق قد تصل إلى ١٦٪ ولصماية جميع الأطراف فالقانون الجديد سوف يشرك شركات التأمين لمخاطر عدم السداد.

ويعرض رئيس البنك العقارى المصرى - العربى على السماح لشركات الاقراض الخاصة التي أشار إليها القانون الجديد قائلا: إن الحد الأدنى لرأسمال هذه الشركات ٢٠ مليون جنيه وهذا الرقم غشير قادر على مزاولة الاقراض العقارى وحتى اذا ارتفع هذا الرقم لن تتمكن هذه الشركات والتي تفتقد الخبرة والتخصص فى هذا المجال من المنافسة أمام البنوك التي تتعامل بالبيارات. والأفضل هو منح البنوك الخاصة مشتركة أو اجنبية مستقرة أمانة بالتراخيص لمزاولة الاقراض العقارى بالإضافة إلى زيادة رأس مال البنك العقارى عن طريق البنك المركزى حتى يتمكن من مزاولة تخصصه فى الإقراض العقارى.

العقارى يعتمد بالدرجة الأولى على حقوق الملكية ثم على سندات طويلة الأجل وكأنت رؤوس الأموال فى البنك العقارى حتى السيئيات أكبر من البنوك التجارية ثم أخذت تتناقص حتى أصبحت أقل بكثير جدا من البنوك التجارية فى الوقت الحالى.

وأصبحت البنوك العقارية لا تتمكن من التوسع فى توفير القروض طويلة الأجل هذا بالإضافة إلى أنه فى فترة من الفترات لم يكن فى مصر بورصة مما اضطر البنوك المصرفية إلى الاعتماد على التمويل من البنك المركزى لفترة طويلة بالإضافة إلى التمويل من البنوك.

ولكن هذا التمويل غير آمن من حيث المدة كما اعتمدت على جلب ودائع ونظرا لفلة انتشار البنوك المقارئة أصبحت قدرتها على جلب ودائع ضئيلة بما أدى إلى انكماش البنوك المصرفية ولم تلم بالحدود المناسبة لها.

لذلك أصبح من الضروري عمل دراسة جدوى تعتمد بالدرجة الأولى على إمكانية تسويق هذا المنتج مع ضرورة تعديل القانون لتيسير إجراءات الرهن لاسترداد حقوق جميع الأطراف.

الموضوع الرئيسى : السياحة والاسكان

اسم كاتب المقال : الجريدة

الموضوع الفرعى : الرهن العقارى

رقم العدد : ٤١٤٣٢

المصدر : الاهرام

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٥/١٤

مشروع قانون الإقراض العقارى



كل يحل إلى
تعدلات حوارية
قبل القرار
بصورة نهائية

وقد ناقشت جمعية رجال الأعمال بالاستغندية دراسة مهمة أعدها المستشار رافت سليمان نائب رئيس مجلس الدولة ورئيس قسم التشريع بالمجلس حول الإطار القانونى للإقراض والرهن العقارى تحتاج إلى فتح حوار حولها على نطاق عام للاهمية القصوى لما تضمنته مقترحات وملاحظات.

الوصايا العشر

لتلافى

عدم التوازن

بين حقوق

المقرض

وحقوق

المقترض

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

اسم كاتب المقال : الجريدة

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

رقم العدد : ٤١٤٣٢

المصدر : الاهرام

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٥/١٤

وتوضيح الدراسة كمقدمة عامة للموضوع ان سوق العقارات في مصر يحتاج الى حلول غير تقليدية لمواجهة الركود وتغلب الطلب أمام المفروض من الوحدات السكنية خاصة أن هناك آلاف من قطع الأراضي قد بيعت للمواطنين في المجتمعات العمرانية الجديدة ومخدراتهم لا تساعدهم على البناء. كما أن هناك آلاف من الشباب المقيم على الزواج ليس لديهم المقررة المالية لشراء شقق التمليك نقداً. مما يقتضي منح هؤلاء المواطنين تسريفاً طويلة الأجل بضمان الأرض والمغار بعد بنائه أو بضمان الوحدة السكنية. ولكن توجد معانير قانونية لا تشجع البنوك على إقراض هؤلاء المواطنين مما دعا الحكومة وبعض نواب مجلس الشعب إلى التقدم بمشروع قانون للزمن العقاري لحل هذه المشكلة.

وتتلخص أسس هذا النظام في أن الراغب في البناء على الأرض المملوكة له، أو تملك وحدة سكنية يذهب إلى البنك ويشتري الوحدة التي يرغب في تملكها ويقوم البنك بسداد ثمنها بالكامل بعد رهن الوحدة للبنك ويسلمها الشخص على أن يقوم بسداد ثمنها بالكامل من خلال قسط يتلاءم مع إمكانياته، على أن يتم سداد باقي الثمن في صورة أقساط سنوية أو شهرية. وفي حالة انتظامه في الدفع وسداده الثمن بالكامل تؤول إليه ملكية العقار. أما في حالة تعثره في السداد فإن البنك يسترد الدين منه، ويرد له ما يتبقى له مما سبق دفعه وذلك بعد خصم مبلغ مثل قيمة استرجاع الشقة خلال فترة إقامته بها ويشترى المستثمر وأنت سليمان في نراسته إلى أن مشروع القانون تقدم إلى مجلس الشعب للمناقشة يتضمن الأفكار السالفة إلا أن هناك أفكاراً أساسية يجب أن يتضمنها المشروع حتى يحقق الغاية من صوره وأهمها كما يلي:

أولاً: أن المادة السادسة من القانون ١٣ لسنة ١٩٨١ في شأن تنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر نمت على أن: يعد في حكم المستأجر مالك العقار المنزوعة ملكيته بالنسبة إلى ما يشمله من هذا العقار. هذه المادة تعارض مع مشروع الزمن العقاري إذ أنه في حالة تعثر مشتري العقار في دفع ما استحق عليه من أقساط لن يستطيع البنك المقرض إخراجه من المين المزمع للبنك، ومن ثم يستحيل على البنك المقرض الاقتطاع بتلك المين وفي مشفولة. ولذلك يجب أن يتضمن مشروع القانون العروض الدالة للساسة السالف بيانها.

ثانياً: أن هناك (٥٧) مادة تضمنت قانون المرافعات المدنية والتجارية خاصة بالتعدي على العقار المرهون وبهية. وإجراءات التنفيذ والبيع التي تمتعت تلك المواد عن تطبيق هذه المواد نتائج كثيرة أثناء التنفيذ. ويمن العقار، ما يطول معه أحد الفروع وارتفاع قيمة الدين المستحق بالتوائد التي تضاف إلى أصل الدين طوال مدة التنفيذ، مما يؤدي إلى إرهاب المدين في حالة سداده الدين، بالإضافة إلى رسوم التنفيذ التي يتحملها الدائن

المرتهن، وكذلك اعتراض المستعجلين والداد الحائزين عند مباشرة أي إجراء، إلى جانب أن قانون المرافعات نص على: حق كل من له مصلحة أثناء التنفيذ على العقار أن يتعرض على التنفيذ. كل هذه المواد وتهدد من المادة (٤٠١) إلى المادة (٥٨٤) من قانون المرافعات يجب إعادة النظر فيها واستثناء أحكام الزمن العقاري من تطبيق هذه المواد والقول بغير ذلك بفرع نظام الزمن العقاري المقترح من ضمنه ولا يحقق الغاية من إصداره. ويتخفى تلك تبسيط الإجراءات الخاصة لقاضي التنفيذ عند تقاضي الدين الراغب من سداد القرض وهذا يستلزم وضع قواعد خاصة للتنفيذ على العقار المرهون دون اتباع الإجراءات الخاصة بقانون المرافعات وأن تكون هذه القواعد مبررة وبسيطة مما يؤدي إلى سرعة الفصل في المنازعات الخاصة بالرهن العقاري

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : الاهرام

الجزيدة

رقم العدد : ١٤٣٦

تاريخ الصدور : ١٤/٥/٢٠٠٠

خامسا حطرت المادة ٤٥ من قانون البنوك رقم ١٦٢ لسنة ١٩٥٧ للمعدل بقانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٩٦ على البنوك العقارية والبنوك الصناعية ومنذ الانضمام والأعمال للتعامل في المنقول والعقار بالشراء أو البيع أو المقايضة

وقد أدى ذلك إلى تجميد الأنشطة الرئيسية للبنوك العقارية مما يمتدح مع إعادة النظر في هذا الصلح حتى تساهم هذه البنوك في تنشيط السوق العقاري مما يستلزمه من قروض أو رهن

سافيا تضمن المشروع الحيوات التي مستزاول النشاط العقاري والتي تتمثل في الأشخاص الاعتبارية العامة وشركات التأمين المصرية وصناديق الاستثمار المرخص لها بذلك النشاط من هيئة سوق المال بالإضافة إلى شركات الإقراض العقارية للزعم إنشائها بالإضافة إلى جميع البنوك المسجلة لدى البنك المركزي المصري والتي ترزاول نشاط الإقراض

العقاري ومن هنا يبين أن معظم تلك الجهات يمثل جهات تتعامل فيها الدولة أو تخضع لإشرافها المباشر حتى شركات الإقراض العقارية للزعم إنشائها فستكون خاضعة لإشراف وزارة الاقتصاد وهو ما يستلزم حماية أموال هذه الجهات من البت بها مما يضمن معه - اعتبارا لأموال الجهات المرخص لها بالإقراض في هذا القانون في حكم الأموال العامة ويعد العاملين في هذه الجهات في حكم الموظفين في العموميين بالنسبة لمزاولة مهامهم في ذات تلك الأحوال.

سافيا: حفاظا على أموال الجهة للفرصة يضمن الشروط تضمنان الإقراض مع من سهّل عمله في الرقابة بالتزامات التي يرتبها عقد الإقراض ولذلك يكون التضامن بوجوبها وليس

جوازيا حسبما نص عليه للمشروع ثانيا: لم يحدد المشروع (٩) كيفية قيد الرهن هل يتم القيد في سجل من قائمة قيد وما هي مدة سريان القيد وكيفية تحديثه أم يقتصر الرهن دون تحديد مدة بالمخالفة لأحكام القانون المدني.

لذلك نرى إضافة مادة جديدة نصها كالآتي: يسلح على مكاتب الشهر العقاري إجراء شهر أي تصرفات أو كان نوعها على العقار سجل قيد الرهن ويقع بإحدا أي تصرف مخالف لذلك

ثالثا: تضمنت المادة ٤٦ من المشروع تحديد سعر الفائدة السبوية الساري للإقراض العقاري وقت تقديم الطلب والأسلم أن يترح تحديد سعر الفائدة إلى لحظة إبرام عقد الإقراض وفي اللحظة التي يلتقي فيها إيجاب الإقراض وقبل الإقراض فلما لا يتم تحديد سعر الفائدة ويطلب بوقت تقديم الطلب قد يستغرق بعض الوقت لدراسته ودراسة التضامن العقاري للقيم بشأنه.

عاشرا يجب أن يتضمن المشروع قواعد ومعايير محددة لكيفية تقدير ثمن العقار المراد رهنه حتى يكون هذا التقدير عادلا ويتم تحديد قيمة القرض على أساسه

ثالثا يجب أن يتضمن المشروع أن البنك إذا اقترض المشتري مالا للرقاء، يرض العقار أو ماني ثمن عقار مبني أو معد للبناء لا تسري في حق البنك المقرض بمجرد وفائه أي تصرف بشأن ذلك العقار بين البائع أو المشتري أو للمغير سواء كان ذلك بالبيع أو بالإيجار وبمعتبر المشتري المقرض في حكم الملتزم بالتمتع بالعقار حتى سداد كامل القرض ومصاريفه وفي حالة تفسير المقرض عن الرقء بالبيع أو أي تسببه منه وقت حلول أجله أن العقار إلى البنك بالعالة التي عليها. وفي هذه الحالة يلتزم البنك أن يسدد للمقرض قيمة ما سده من مقدم ثمن العقار للبيع وما أراه به من التساط وذلك وفقا لما هو ثابت في عقد القرض

كما تضمن مشروع القانون انتقال ملكية العقار المرهن إلى البنك بطريق التناثر على هوامش العقود وغيرها من المحررات المثبتة للملكية ماء على حكم الخصاء أو حكم التحكيم أو اتفاق الطرفين بتحديد ثمن العقار وفي جميع الأحوال تدعى إجراءات

التناثر بنقل الملكية أو التصديق على اتفاق الطرفين بتحديد الثمن من جميع أنواع العلوكات والرسوم ولاشأن أن القواعد التي تضمنها مشروع قانون الرهن العقاري من شأنها التيسير على المواطنين الراغبين في البناء أو شراء شقق للتخليك. كما أن هذه القواعد

تضمن البنوك على الإقراض، مما يؤدي إلى تنشيط سوق المقارنات والخروج من حالة الركود الزارعة، إلا أننا نرى أن يتضمن مشروع لقانون حق البنك المقرض في اللجوء للفضاء المستعجل لردو المشتري المقرض في حالة عدم وفائه بالقرض أو أي تسببه منه عند حلول أجله كما يجب أن يتضمن المشروع أنه في حالة تضرر المشتري المقرض في السداد، فإن البنك يستلزم العين منه مع رد ما سبق أن دفعه للمشتري المقرض من استساضة مضموسا منها مبلغ يمثل قيمة استنجاهه للحدح السكنية خلال فترة إقامة بها.

رابعا: نظم المشروع شركات الإقراض العقارية ولا يقل رأس مال الشركة للمصدر عن ٢٠ مليون جنيه وأن تكون معفوعة بالكامل ومعدا من تكرار مأساة شركات تمويل الأموال يجب النص صراحة على منع هذه الشركات من نقل ودائع الأفراد ويقتصر إخضاع نشاط هذه الشركات إلى رقابة البنك المركزي أسوة بشركات الصرافة.

خبر عقاري

الموضوع الرئيسي :	السياسة والإسكان	اسم كاتب المقال :	الجريدة
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	٤١٤٣٢
المصدر :	الاهرام	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/١٤

هل يعود الانتعاش مع الرهن العقاري ؟

كتب : عصام عوف

حسنا ما فعلته الحكومة.. فقد أصابت عندما اهتفت بسن تشريعين مهمين ««في»» الفترة الأخيرة للحفاظ علي الثروة العقارية وحل مشكلة الركود الاقتصادي من خلال تنشيط السوق العقارية. وذلك بإحالتها مشروع اتحادات الشاغلين الي مجلس الشعب قبل أيام والذي تمت الموافقة عليه بالفعل..

أيضا موافقة الحكومة علي مشروع الرهن العقاري والمتوقع إحالته قريبا الي مجلس الشعب ليري الثور ويسهم ««في»» حل أزمة الركود ««في»» مجال العقارات. ومن الواضح أن قانون الرهن العقاري يحظى بتأييد الرأي العام وتتعاطف المطالبة بضرورة إصداره ««في»» أسرع وقت ممكن. للحاجة الملحة له ««في»» السوق العقارية سواء من جانب أصحاب العقارات أو راغبي الحصول علي وحدة سكنية.. ولأن هذا المشروع له من الحساسية الخاصة لكونه سيعمل علي إعادة تشكيل الخريطة العقارية فلذلك فإن الحكومة حرصت علي التريث قبل إحالته الي المجلس تفاديا لأي آثار سلبية، خاصة أن مشروع الرهن العقاري قد سبق أن عرض علي مجلس الشعب قبل سنوات وقد توثق بالفعل باللجنة الاقتصادية بالمجلس ««في»» ١٩٩٥/٤/١٠ ««إلا أن الإراء قد تضاربت حوله آنذاك، ولذلك رفضه المجلس».

وهاهو الآن ومع اقتراب فض الدورة يتوقع بعض المراقبين عرضه علي المجلس بعد ان وافقت عليه الحكومة، واعدته بعد دراسة ««مستفيضة»» متأنية ومعالجة لكل جوانبه. أيضا يتوقع جانب من المهتمين أن يؤجل عرضه إلي الدورة القادمة.

ونحن الآن نترقب الحكومة هل فعلا ستحيله إلي مجلس الشعب أم ستمر الأيام ويرفع المجلس جلساته دون عرضه. الأمر الذي يزيد من حدة الركود العقاري الحالي. خبير الإسكان للدكتور ميلاد حنا رئيس لجنة الإسكان السابق بمجلس الشعب قال أتمني أن يمر المشروع ««في»» هذه الدورة لأنه سيوجد منخا عاما ««في»» السوق العقارية يخفف من حالة الكساد. أما إذا لم يصدر المشروع فسيتحول الكساد الي ركود وقد يتعرض الاقتصاد المصري الي أزمة كساد وخلل وانهايار مثلما تعرضت له بعض دول جنوب شرق آسيا ««وفي»» مقدمتها إندونيسيا وتايلاند.

ويؤكد الدكتور ميلاد أن إصدار قانون الرهن العقاري سيعمل علي الخروج من مأزق الركود العقاري الحالي وسيضمن الي حد كبير للبنوك ان تسترد القروض التي منحتها للمستثمرين الجادين.

الدكتور ميلاد يقول أيضا أن أهم مالفات اقتباهه ««في»» المشروع أنه اعطي فرصة للتطبيق الواسطي ««في»» أن تعطى نسبة مئوية اعلي من الثمن المقرر للعقار وبفائدة، أقل أي أن من يرغب ««في»» الحصول علي قرض لشقة ثمنها مليون جنيه لا يعطي إلا من ثمن الوحدة وبفائدة مركبة ١٤% حتي لا يأخذ القرض الرجل الثري 50% ««ويستفيد»» منه ««في»» أعمال أخرى بخلاف السكني.

أما ««في»» حالة ثمن الوحدة ١٠٠ ألف جنيه يكون القرض ٨٥% من قيمتها وينسبة فائدة ٨%.

وعلي البنوك المكلفة أن تخصص ٥% من جملة السيولة المتاحة لها للقروض للمساكن التي لا يتجاوز سعرها ٥٠ ألف جنيه. وهذا مطبق ««في»» ولاية كاليفورنيا بالولايات المتحدة الأمريكية.

الدكتور ميلاد حنا أكد ««في»» نهاية تعليقه علي مشروع القانون أنه يأمل ويتمني أن يصدر قانون الرهن العقاري ««في»» هذه الدورة ««البرلمانية»» لما له من مردود طيب علي البلد.

النائب البديري فرغلي - حزب التجمع - قال ان الحكومة وازح انها متخوفة من إصدار قانون الرهن العقاري لاعتقادها أنه سيأتي بنتيجة عكسية. لكن الحقيقة أن صدوره سيعطي حرية أكثر وحلا لأزمة السيولة. ولا أجد مبررا لخوا

الموضوع الرئيسي : السياحة والإسكان

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : الاحرام

اسم كاتب المقال : الجريدة

رقم المجلد : ٤١٤٣٨

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٥/٢٠

وفي ظل الشكوى من تصفح ترسانة التشريعات وتعدد التشريعات وتناقضها فإن قاعدة المراجعة الصحيحة للبيان التشريعي تستوجب الإصلاح أيضا واليقين والتوازن أصبح كل الأطراف في المجتمع وتصبح أيضا الأذى في الاعتبار مخففات العصر والزمن واحتياجاتها وتأهيل الواقع المصري للحاق بركب النظم والأساليب المتقدمة من كل الأنظمة والمجالات وهو ما يستلزم ببساطة إصدار تشريع متكامل يحاكي النظم المطبقة في الدول المتقدمة والمسمى بالمرجوح، وهو نظام متكامل تخضع لخطته البنوك وشركات التأمين ومؤسسات الإقراض العقاري ومؤسسات التمويل العقاري بصفاتها الحديثة والمتطورة ويمكن أن يتعامل معه من يملك قدرة مالية لا تسمى في الإطلاق ثرواته وممتلكاته ولكنها تمنى بخلق المنفعة من العمل أو المتحقيق من الأرباح وتوقعات الارتفاع والانخفاض في هذا الدخل باعتبارها الضمانة الرئيسية للسداد وتقديم القروض خاصة إن الدخول من العمل في المجتمعات المتقدمة كبيرة ومتنامية وتسمح بغولفوض توجه إسهام السداد تلك الأسان.

والأكثر أهمية في نظام المورج أنه يرتبط بنظام التخفيضات والإعفاءات الضريبية للنفقات المسددة وللإسهام المستحقة على تملك الأسان من الوعاء الخاص للضريبة وهو مماثل أحد الجوانب الرئيسية لامتلاك الأسان بحكم أن جانباً من الأعباء سيخضع من الوعاء الضريبي للاستفادة من قيمة الإعفاء الضريبي المستحق وفي مجال ليست باليسيرة ولا البليغة في ظل أسعار الضرائب الحالية والأعباء المدفوعة للتقدمية وبروح الإعفاء الضريبي إلى إنشاء في هذه المجتمعات بأن حق توفير المال لتسكن بعد من قبول الحقوق الضريبية للأعباء لا تسمى ويجب أن يتخضع جميع الجوانب والمزايا والدمع من جانب الدول والمؤسسات وترى تلك على الإطلاق أن هذه الإعفاءات بلا ضوابط أو أنها تقدم للشخص الذي لا يحتاجها أو يربط في التردد.

وفي ضوء هذه الحقائق فإن هناك حاجة ضرورية لتضريح مشاكل بحق بالفعل تنمية السوق العقاري ووضع القواعد الصحيحة لتحقيق الاستثمارات العقارية ويمكن أن يوصف في النهاية بأنه محل مشكلات الزكوة العقارية سواء بأوضاعها اليوم أو باحتمالاتها إذا وبعد غد. وفي غياب هذه النظرة الشاملة المتكاملة فإن العديد من تشريعات عنوانها الرهن العقاري أو عنوانها الأكثر جامعاً للأرض العقارية إن تسهم في تقديم حلول حقيقية وجادة لمشكلات السوق وأوضاعها ومشكلات الاحتياجات العقارية وتيسير الحصول عليها والأهم من ذلك توسيع دائرة القارئ على الحصول على سكن أو تحسين ظروف السكن الراغبة بإتخاذ أسان أفضل وأحسن.

لا بد من تشجيع الاستثمار العقاري بصورة صحيحة وسليمة ترتكز لقط على توفير المقدرات التي يحوزها ويمتلكها البعض من باب التفاحش والميلامة ويسعون إليها كوعاء أسراراً قابل للتضاربة وتحقيق الأرباح السهلة كما كان متحداً منذ سنوات قريبة ولكن باعتبار أن الاستثمار العقاري صناعة مهمة وحساسة تنصر في طريق النمو ويرتبط بأوضاعها ونموها وانتمائها دائرة طويلة من الصناعات ومن الخدمات والأنشطة تدور في لكتها وتتمتع بقدرة باعتمادها على أسانها التي لها في متاعمة من إنتاج وخدمة ما يحتم الدراسة المتعمقة والمخاضة لتقدرات الاستثمار العقاري وفي حقيقة حقوق المستهلك لتيسير المعاملات وتمييزها وجعلها أكثر جاذبية لحالات جديدة من المستهلكين والمتعاملين بفترة اقتصادية دقيقة وسليمة.

وتبقى مهمة ترتبط بما يرتبط بمؤسسات الإقراض العقاري من خدمات سلبية في العديد من الدول الصناعية الكبرى وفي مقدمتها خبرة الولايات المتحدة الأمريكية التي وصلت خسائرها إلى ما يزيد على ١٠٠٠ مليار دولار وأدت إلى كارثة عقارية واسعة النطاق وأيضاً إلى كارثة مالية وخيمة عرفت مما يستوجب أعادة النظر في تضييق مشروع القانون بمبدأ حظر بيعه ضمنوها لتزويد ورعاية البنك المركزي على الرغم من كونه السلطة المختصة بهذه الأمور وهو متعارض مع إلهاء الاقتصاد في مشروع قانون أعدته وزارة الاقتصاد

مشروع قانون الإقراض العقاري:

تصور في الإصلاح

وخل في الموازين

بحسب مشروع قانون الإقراض العقاري إلى المزيد من الثريث والمزيد من النقاش الواسع بين كافة أطراف المعاملات العقارية حتى يرفاجا الجميع بان نتائج التطبيق الواقعية تختلف تماماً عن العبارات الإنشائية التي صاحبت إعداد المشروع وتتناقض بصورة كاملة مع ترسانة النيات الحسنة التي تروج لإقراره والقبول به على الأخص وإن المشروع صاحبه تصادف مقلعة عن مساهمته في حل مشكلات الشباب ومشكلات محدودي الدخل في الحصول على سكن لائق وملائم ووصل الأمر إلى حدود جسارة الحديث عن مساهمته في توفير القروض الملائمة للنفقات الواسعة والعريضة البايطة عن ماوى وسكن وتجان المشروع «طاقة الفكر» التي يقفها علماء وخبراء وزارة الاقتصاد والشجاعة الخارجية يمدان عن البنك المركزي وسلطاته وكان الخروج عن الوضع للقرض مثلاً في السلطة التنفيذية الرقابية يفتح أبواب الحلول على مصاريها وأبواب العلاج من أوسع.

ويجسد مشروع القانون عقيدة بيروقراطية لا تعترف إلا بتكوش السلطة وتكوش المسؤولية والإصرار على امتلاك مطنع أمور المنع والمضج حتى في تطبيق المعايير الواردة في القانون وكان وزارة الاقتصاد لم تعظم من تسليم عقيدة التكتسب في شئون البنك الإيجبي وما ارتبط بها من تجاوزات وإخفايت من استثناءات وأصول وغيرها حيث تخفي المادة ١٤ من باب العقوبات بأنه لا يجوز رفع الدعوى الجنائية بالنسبة إلى الجرائم التي ترتكب من مخالفة أحكام هذا القانون أو قراراته التنفيذية أو إتخاذ أي من إجراءات التحقيق فيها إلا بناء على طلب الوزير المختص أو من ينوبه وهو مبدأ خطير يعطى الوزراء بحق العصمة من نقاد القانون ولا يقتصر الأمر على ذلك بل يعطى الوزير المختص، الاقتصاد، الحق في إخفاء القضايا، من الحاكم قبل صدور حكم بات في الدعوى إن يتصلح مع المخالف مقابل أداء مبلغ. وما أومن المخالفة عندما تصل في متهاتها إلى دائرة المبالغ. وهو ما يترتب عليه وفقاً لنص المادة انقضاء الدعوى الجنائية.

وهناك نقطة أولية تنطلي وتستوجب المراجعة الكاملة لمشروع الإقراض العقاري من الألف إلى الياء وهي ترتبط بسنوات النقاش الطويلة حول المشروع تحت اسم الرهن العقاري وتتمثل الاسم في اللغة الأخيرة على الرغم من الخلاف الكبير بين معاني ومفردات الأرض العقاري والرهن العقاري، وعدم وجود علاقة بين الاسمين وبين توفير مساحن لحدودي الدخل والشباب في كل المعالم المتخلف حكم أن غير القادر والشباب يتم تمويل إنشاء المسان اللازمة لهم وفقاً لنظم وسياسات عامة تطبيقها الحكومات المركزية أو تطبيقها المحافظات والولايات وتتمثل بنقطة أخرى الإعياء أو المجاس المتعمية لها أو غيرها عن الصنيع التي تحقق توفير السكن والدمع وتؤدي لخلق جهات عامة تلتزم بتكاليف السكن العامة وتتولى التمويل للمستجانبين وفقاً لنظم محدودة تراعى الاحتياج وعدد أفراد الأسرة والتدخل وهو ما يجرى شماس عن توازنات السوق وبين أصحاب المراض والطبق واليضع إطلاقاً لتكاليف البناء ولا يرتبط من قريب أو من بعيد لتوفير الأموال من البنوك أو مستشفيات أو أسان القانون السائدة بها وهو ما يخل في بعض الدول تحت شعار المسؤولية الاجتماعية للدولة ويتداخل معه في ظل اقتصاديات السوق شعار المسؤولية الاجتماعية لرأس المال الخاص بخفا عن التمويل والدمع والمسانة.

الموضوع الرئيسي : السياحة والاسكان

اسم كاتب المقال : عالية المهدي

رقم العدد : ١٦٣٧

الموضوع الفرعي : الرهن العقاري

المصدر : مجلة الاهرام الاقتصادية

تاريخ الصدور : ٢٠٠٠/٥/٢٢

فتح النار ..

على قانون

الإقراض العقاري

«المساكن المحروقة، اسوة بالسيارات المحروقة، ثم هل ينقل القانون بشكله المقترح «الخراب» من شركات الإقراض والبنوك الى شركات التأمين.. اسئلة عديدة دعت «الاهرام الاقتصادي» الى تنظيم ندوة بالتعاون مع مركز دراسات الدول النامية بكلية الاقتصاد والعلوم السياسية بجامعة القاهرة جمعت ممثلين عن كل الأطراف وخبراء الاسكان والعقارات بمشاركة المسؤولين عن وضع مشروع القانون وهم مستشارا وزير الاقتصاد والتجارة الخارجية للشئون الاقتصادية والقانونية بهدف التوصل الى اجابات واضحة عن الاسئلة المطروحة والتوصل الى الشكل الامثل للقانون قبل عرضه على مجلس الشعب في دور انعقاده المقبل.

لايزال قانون الإقراض العقاري لايعتدو على اهتمام العديد من الفئات نظرا لتأثيراته المتوقعة على قاعدة عريضة من فئات الشعب ومن المستثمرين وأن تهتد تلك الآثار الى مؤسسات التمويل والى أسواق بشكل عام. ورغم وجود اجماع على اهمية اصدار القانون فإن الخلاف بين المحليين والمراقبين لسوق العقارات حول مدى تأثير القانون على مواجهة مشكلة الاسكان وهل هو يستهدف ذوي الدخل المرتفعة ام ذوي الدخل المحدود والمتوسطة وهم يشكلون ٩٥٪ من حجم المجتمع .. وتشتد الخلافات لتصل الى ان مشروع القانون يجب ان يكون متعازا لمحدودي الدخل بما لا يتعارض مع العمومية، وان هناك تخدثا من احتمال انتشار ظاهرة

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	عالية المهدي
الموضوع الفرعي :	الزهن العقارى	رقم العدد :	١٦٣٧
انتدبر :	مجلة الاهرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/٢٢

■ **د. عالية المهدي** عندما بدأنا للنوّه الخاصة بالأقراض أو الزهن العقارى، النقطة التي أثارت انتباهى وإشغالى فى أنه يوجد لدينا أزمة فى قطاع الإسكان ولها وجهاً الأول أو يوجد وحدات سكنية موجودة ومعمورة حتى أن بعض التقديرات تشير إلى أن عدد هذه الوحدات تصل إلى نصف مليون وحدة سكنية فى القاهرة والمناطق المحيطة بها غير السكنية فيوجد لدينا فائض حرض والوجه الآخر للأزمة أنه يوجد لدينا فائض طلب على وحدات سكنية أخرى يطلبها بصفة خاصة محدود الدخل وترجم فائض الطلب من خلال أصحاب رؤوس الأموال المحدودة التي يستثمرونها فى مجال الاستثمار العقارى العشوائى ويستجيبوا لهذا الطلب من خلال الإسكان العشوائى الذى يشوه وجه المناطق الحضرية. نقطة البداية تتمثل فى أنه توجد حالة عدم توافق أو تناسب فى السوق فيوجد لدينا فائض عرض فى مجال الإسكان الفخرف أو التميز ويوجد لدينا فائض طلب فى مجال آخر وهو الإسكان لحدودى الدخل ومتوسطى الدخل من فئات مختلفة غير متصورة مثل الفصائل وبعض أساتذة الجامعة وموظفين فى الأجهزة الحكومية وشركات القطاع العام وغيرهم من متوسطى الدخل وبالفعل يذهبون ويسكنون فى المناطق العشوائية لأنها الوحيدة التي تقدم لهم فرصة سكن مناسبة لحود دخلهم. فمن هذا المنطلق جاء الاهتمام بفكرة قانون الزهن العقارى باعتباره ممكن أن يصبح أداة مناسبة أن يقدم حلاً للمشكلة الموجودة والمتعلقة فى فائض العرض وفائض الطلب الموجود على نوعيه أخرى من الإسكان. وكانت نقطة البداية تتمثل فى كيف نحدد مواءمة بين الجانبين من جوانب الطلب. أزمة الإسكان تقادمت مؤخرًا وبخاصة الإسكان الذى لا يوجد له مشتر بالشهر الكافى حتى أن البعض يقول أن أزمة السهولة الموجودة حالياً ترجع للاستثمار المبالغ فيه فى مجال العقارات حتى أن معدلات النمو - الاستهلاك - فى القطاع الإسكانى كان ٢٢٪ فى عام ١٩٩٦/٩٥ و ٩٦/٩٥ و ١٩٩٧ وبلغ معدل النمو ١٥٪ فى عام ١٩٩٨/٩٧ وفى آخر تقرير للإسكان عام ١٩٩٨ ينفذ للقطاع الخاص ٨٠٪ من انشاءات الإسكان ومعدل النمو فى مجال الإسكان أعلى من معدل نمو الناتج المحلى الإجمالى بمرحلة.

■ **عالية المهدي** مامى أهم الإضافات للذرة للقانون الجديد؟

■ **بلطعت مصطلح**.. تبدأ بتاريخ التقدم لهذا المشروع فى عام ١٩٦٥/٦٤ إلى طرح اتحاد أدينا القانون العقارى ولم يلق قبولاً لدى مجلس الشعب وإلى عام ١٩٨٧ - ١٩٩٨ قمت بالاتفاق مع اتحاد البنوك بعد مناقشات مع رئيس اتحاد البنوك حول الإجراء المطلوب لتبسيط سوق الاستثمار العقارى فطلب اتحاد البنوك تعديل مادتين فى القانون اللغى وقانون البنوك مادة منهم تتصل بإساليب الاقتراض فى ذات الوقت ضمان الوحدة التي سيقرض لها البنك وهذه المادة تعارض فيها قانون البنوك الصادر فى عام ١٩٥٧ من أنه لا يجوز لبنك بأن يحتفظ بأى مشتات إلا ما يتصل بإدارة البنك وأما ضماناً لأقراض فلا يعترف قانون البنوك بهذا الأمر لذلك كان مطلوب أن يتم التعديل فى قانون البنوك بحيث يتيح للبنك

■ **الهنس طلعت مصطلح** لا أود أن اصحح بعض البيانات التي تم ذكرها.. الحقيقة أن هذا البيان ترد منذ ١٥ عاماً عندما بدأنا خطة التعميم الكامل على أساس أن الإسكان مخصص له مبالغ معينة ومخصص له فى الخطة نسبة لا تقل عن ٢٠٠ ألف وحدة سنوياً.. البيان الخفائى للإسكان يقول أن الدولة أنفقت من ١٥ إلى ٢٠٪ من استثمارات فى مجال الإسكان.. والدولة صرفت هذه الاستثمارات فى الإسكان للعمود والمتوسط وبقى للتوسط. أما الباقى فالدولة دخلت استثمارات القطاع الخاص الذى يبدأ من اشتغال مقابر إلى غرف فوق السطوح إلى شقق مشتركة إلى عسواتيات وهذا الذى يمثل ٨٠٪ الدولة لا تصرف على الإسكان بنسبة ٢١٪ وأيضاً الدولة التي تنشر فى السنة ٢٠٠ ألف وحدة. هذا تصويب فيما يخص بنسبة النمو فى الإسكان وهى ١٥٪ و ٢٢٪. الاعتمادات الحقيقية التي أنفقتها الدولة خلال الخمسة عشر عاماً أو العشرين عاماً الماضية لا يعنى أن الدولة تبني فى كل سنة ٢٠٠ ألف وحدة التي تذكر فى كل خطة خمسية على أنه سيتم بناء مليون وحدة سكنية فى كل خطة وإذا كان هذا الكلام صحيحاً لاصبح لدينا الآن عدة ملايين وحدة سكنية ولكن هذه الأرقام غير صحيحة وهناك جهة واحدة تصرف على الإسكان فى وزارة الإسكان والمرافق والمطامير، انشاءات أبى جهه من الجهات الثلاثية تجاوز من ٢٠ إلى ٢٠ ألف وحدة سنوياً وبالباقى بقية القطاع الخاص متمثلة إما فى فيلات وصنوبر وعسواتيات وكل أنواع الوحدات السكنية.. لا نظلم الاستثمار العقارى الذى بدأ وبشكل واضح منذ عشر سنوات وبتدريج من عام ١٩٩٦ عندما جاء الدكتور محمد إبراهيم سليمان وزيراً للإسكان تولى مسطحات كبيرة فى لندن الجديدة وأما جهه لانشاء مساكن عليها وإنتشاء وحدات سكنية عليها عن طريق القطاع الخاص بسبب تصور للزيادات الحكومية أنها تقوم بالمطابق بعد الوحدات المطلوبة.

■ **عالية المهدي** ماذا يتبع إذا لم يتغير الوضع؟

■ **بلطعت مصطلح**.. تبدأ بتاريخ التقدم لهذا المشروع فى عام ١٩٦٥/٦٤ إلى طرح اتحاد أدينا القانون العقارى ولم يلق قبولاً لدى مجلس الشعب وإلى عام ١٩٨٧ - ١٩٩٨ قمت بالاتفاق مع اتحاد البنوك بعد مناقشات مع رئيس اتحاد البنوك حول الإجراء المطلوب لتبسيط سوق الاستثمار العقارى فطلب اتحاد البنوك تعديل مادتين فى القانون اللغى وقانون البنوك مادة منهم تتصل بإساليب الاقتراض فى ذات الوقت ضمان الوحدة التي سيقرض لها البنك وهذه المادة تعارض فيها قانون البنوك الصادر فى عام ١٩٥٧ من أنه لا يجوز لبنك بأن يحتفظ بأى مشتات إلا ما يتصل بإدارة البنك وأما ضماناً لأقراض فلا يعترف قانون البنوك بهذا الأمر لذلك كان مطلوب أن يتم التعديل فى قانون البنوك بحيث يتيح للبنك

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان
الموضوع الفرعي :	الزمن العقاري
المصدر :	مجلة الاحرام القانونية
اسم كاتب المقال :	عالية المهدي
رقم العدد :	١٦٣٧
تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/٢٢

الحكومة خشيت ان يحدث كما حدث في اشياء كثيرة بالنسبة للتسليمات التي حصلت في بعض الاعمال المالية في الاستثمار العقاري وبثت عدم صحتها وبثت التباين فيها وراثتها فثرت وضع مشروع قانون متكامل يضع نظاما كي يصبح اقرب ما يمكن من نظام سوق المال للأراضي العقارية لتصبح هناك بورصة للأراضي العقارية ومشترون ومشترون واستشاريون وشركاء لا تقبل البنوك وحدها ولا تقوم شركات التأمين وحدها لهذا الموضوع وإنما يكون ما تجميع معين من شركات التأمين والبنوك وفرادى والمستفيد من جهات اراض خارجية كانت تأمل الحكومة ان تصل الى مصادر الاموال في الخارج وتنضم من اعضائها وتدخل في تمويل هذه المقاربات باننا نشي، شركات اراض عقارية تأمل هذه الشركات بالوصول على اموال من البنوك او من الخارج او من الداخل وتم وضع ضوابط لتضام مثل هذه الشركات بحيث لا يقل واس مائها عن ٢٠ مليون جنيه وتم وضع ضوابط للتأمينات المالية في القانون وتمت مناقشة القانون مرات وكان من المفروض ان يتم عرضه على مجلس الشعب هذا العام ولكن تم عرضه على المجلس في العام المقبل

د. عالية المهدي : زياد لو حضرتنا تقول لنا ما هي اهم الملامح الجديدة في مشروع القانون الجديد من وجهة نظر الوزارة انما انها ستكون أكثر تأثيرا في تعديل السوق العقاري وزيادة قابلية

د. زياد بهاء الدين : القانون الجديد لو قارناه بالقانون الاول، هناك فرق بين تعديل في القانون يتيح للشرك ان تمارس نشاطا بتعميل معين الى الانتقال الى تنظيم المشروع وتنظيمه متكامل وافرد قانون مستقل له بكل الاحكام والالتزام والنظم الادارية المطلوبة له بما يتفهم من بناء مؤسسات ومن ضبط لحقوق الانسان لثقلته ومن تبسيط في بعض الاجراءات لتفصله عن مشروع الزمن العقاري، اهم ما في القانون الذي يميزه عن القانون القديم، انه يسعى الى وضع نظام قانون يضمن ان البنية سداد القرض تكون على مدة طويلة وايضا استخدامات معينة الترتيب وييسر اجراءات التنفيذ على العقار بما يمكن للارض سواء تلك او شركة ان ينفذ على العقار بسرعة نسبية على الاول مقارنة باحكام قانون المرافعات الاصلية وعمل توازن مابين حقوق الارض من ناحية وحقوق المقرض بانه يظل له الضمانات الاساسية في القانون المصري التي تمكنه من ان يبداه عن نفسه او يحتفظ بالعقار اذا كان له الحق في ذلك، القانون يخلل لأول مرة فكرة شركات الارض العقاري وليس نشاطا لقطاع، ايضا انشاء جهة رقابية جديدة هي التي ترافق على نشاط الارض العقاري مع ملاحظة ان نشاطها ان يمتد للرقابة على البنوك حيث ان البنوك ستظل لرقابة البنك المركزي وان كان وفقا لبعض احكام هذا القانون، هذه الجهة ستتصرف على شركات الارض

د. عالية المهدي : هذه الجهة ستتصرف على شركات الارض العقاري؟

د. زياد بهاء الدين : شركات الزمن العقاري هي الجهات الاخرى التي سيتم نشاطها لمرافقة الارض العقاري وفقا لقانون الوزير للمقنن، شركات التأمين كانت موجودة في مشروعات سابقة للقانون حيث ان شركات التأمين موجودة على اساس انها تخدم الشركات التي يمكن ان تزال الارض اصلا، تم لقاء هذه البنية باعتبار ان شركات التأمين قد يكون لها دور في المستقبل، انما نقترح انما تكون احدى جهات التوثيق لانها في السوق الثانوية حيث انها تستثمر جزءا من اموالها، ايضا جزءا من التنظيم المتكامل، تنظيم المهن القانونية لقانون الزمن العقاري وتلك عقاريون، خبراء تدوين واخيرا فهناك عدد من الضمانات الموجودة لضمان حسن تنفيذ عملية الارض العقاري من بدايتها الى نهايتها واحداث التوازن بين حد القرض وحد المقرض، القانون لا يقرض ان البنك هدفه النهائي هو تملك العقارات لذلك لم نعد الى

لناجدة بذلك المقاربات بالنسبة للبنوك انما ليس هذا هو الغرض، فنتاهي ومن ناحية اخرى كان في مشروع سابق ايضا توجد فكرة ان تدمع المقرض في السداد يستطيع البنك ان يتقبل وتملك المقار مباشرة وهذا كان يمثل بعض التعارض مع بعض احكام القانون لهذا علنا عن هذه الفكرة واصبح بيع العقار يتم بالزاد المالي شانه في ذلك شأن اي عملية جبرية لغرض ولكن باجراءات سريعة نسبية.

د. عالية المهدي : استكمال الحديث الدكتور زياد فان القانون سيستطع سجلا اساسيا وهو نشاط الارض العقاري سامي

تتبعات التكاليف هذا القانون تلجأ على النشاط د. محمود محيي الدين : أحب ان اشكر في البداية مجلة الاحرام الاقتصادية والمركز لاتاحتهم الفرصة لوزارة الاقتصاد والتجارة الخارجية لعرض قانون اراض العقاري وشعر بعض الاجراءات الخاصة بالارض العقاري السياسي لهذا القانون والابعاد التحويلية له وهناك نقطة اود ان اؤكد ان مثل هذه القوانين تفسر اكثر من اهل السلطة مسالة المشاركة من هذا النوع له اثر داخل في تطوير القانون، ومن تنوع خلال هذا العام ان نتج من هذا اهل الجراء حيار دائم ومستمر بين الجهات المعنية للخطوة والشرى الاخر ان هذا القانون موقان جديد وليس قانونا قائما بتم تطويره، وانه ان اؤكد ايضا ليس بهذا القانون وحده

سوف تمل مشكلة الاسكان في مصر بل يعد القانون احد الطرق الجديدة التي يملكها الناس بالاضافة الى طرق اخرى موجودة كالحج يدروا او اكثر مسموعة ولكن القانون احد الطرق كان من الواجب علينا انجازها ونطعم من يقن ان قانون الارض العقاري مشكلة موقنة في مصر، ليس الاخر ان القانون لا ياتي لحل القانون بقي بل مشكلة بعض رجال الاعمال او بعض مشكلة السميولة او يمل مشكلة ايركود في سوق من الاسواق، هذا القانون معد للمستقبل والفعل التي يوجد فيها مثل هذا القانون تعرضت لمشاكل الكساد والسميولة المرتبطة بقطاع العقارات ان يكون لهذا القانون من ليس ضمن اهدافه الاساسية وان كان من مشكلات لغرض، هذا المشروع الورود الخارجية في حل في مشكلة السميولة ولا الكساد، الذي الاخر من هو الاستثمار بهذا القانون؟ ومن هو التمتع به؟ هذا القانون، كان من وجهة نظر الحكومة وكان توجيه للسيد الرئيس محمد حسني مبارك في احد خطبه قبل اجراء الاستفتاء، كان للشيء في مصدري النخل ومتوسطي النخل وبالتالي فانه سوف يتطلع به الفقراء، ومحتوي النخل وسوف يتطلع به ايضا الاغنياء واليسيرين وساكتر تقصير والافريقين في زيادة قصورهم ونحن لا يوجد لدينا مشكلة في هذا، لخصنا مجموعة او شريحة او طبقة معينة مسالة غير

استراتيجية حتى لو كان في الفقراء الذين نستهدفهم وان كان من الممكن في بعض القوانين قانون الموازنة العامة للدولة مثلا في بعض التحسين للفقراء الاسرار في مشروع الاتفاق الاجتماعي والصحة والتعليم وتحول الاسكان لحدود النخل، ومن الناحية الثانية من الصعب التركيز على شريحة معينة لان ذلك هو قواعد تتبع للمعالم الاقتصادية، وانني ركزت على شريحة الاغنياء فقط او شريحة الفقراء فقط لمصالحهم عندي نوع من انواع التركيز يمكن في امكان معينة فاذا حدث في هذه المنطقة مشاكل اما لسباب طبيعية او اسباب غير طبيعية او لشكالات معينة اما فيالتالي فان مسالة التركيز من الممكن ان يكون له خطر في ترويع الحافظات الاقتصادية للمعمل ويصبح لدى تركيز جغرافي وتركيز في الشرائح الاجتماعية وهذا غير مقصود، على الاطلاق بهذا القانون

الموضوع الرئيسي :	السياحة والإسكان	اسم كاتب المقال :	عالية الميلى
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	١٦٣٧
المصدر :	مجلة الاحرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/٢٢

فى المجال العقارى والمقننين وغيرهم من الجهات التى لها علاقة بالموضوع بالإضافة لقطاع التأمين وهو أساسا فى صلب القطاع للالى.. الامر الاخر ان لم نأستعمل هذا القانون التأكيد على موضوع حقوق التأمين بهذا القانون وفقا لكليات تخصص التأمين مباشرة وفقا لكليات تخصص القطاع ككل فى هذا المجال سواء عن طريق دور اعتبارى لشركات التأمين فى التأمين على كل الرامحل سواء على العقار المعنى جواز او جبر وعلى للتفهم لهذا القطاع بالإضافة الى هذا فان القانون انتفع بتجارب دول اخرى علمت نلتنا حتى انك اعمية هذا الموضوع وان القانون يحدد ان يصل مشكلة الاسكان بل سيساهم فى حل للشكة لغتات معينة وهناك اخرون ان يستفيدوا من هذا الموضوع مثل الفقراء المقيمين فان لهم اليات مخصصة لهم سواء من خلال جمعية للمستقبل ان الجمعيات الاهلية او اسكان مبارك والدم المباشر كما ان هذا القانون سيحدد نكلة للتأمين التوسلى لفضل الذين يزلصمون الفقراء فى السكن للخصص لهم .

د. عالية الميلى: نوب سماع للنهض حسين صبور بالنسبة لتصوره لدور القانون على قطاع الاسكان. للمقننين حسين صبور: ايس بهذا الطريق سوف تحل مشكلة الاسكان فى مصر.. والسؤال الذى يطرح نفسه مادى الحاجة لهذا القانون؟ وهل يميل الى الحل حتى عام ١٩٩٢ لم تكن هناك اسكان كانت الشقق متوفرة وفى سبتمبر ١٩٩٢ اصدر مجلس قيادة الثورة لى قرار بتفضيش القيمة الاجارية وفى عام ١٩٩٥ اصدر قرارا بالانشاء لجهة توجيه اوصول البناء والتميز الغرض منها لتأمن الوحدات السكنية على مستوى مصر فكان للتفصيل الرابع من قبل الثورة لاتصاف ما يتم تناؤه وهو تفضيش ثالث ورابع وخامس وبعد ذلك لجهة من السادة الموظفين بمحدون القيمة السكنية والمستجيبين واصبح مالك العقار لا حول له ولا قوة بسبب تداخل هذه اللجان حيث اصبح هناك لجنة تسمح للبناء وبعد الانتهاء من البناء يواجه لجنة ثانية تحدد له القيمة الاجارية وتنتج من ذلك وجود ازمة وخرج المستثمرين الجادين فتمتثلت الدولة وقامت بالبناء ولكنها لم تف بكل المتطلبات فبدأت تحدث ازمة ملاحقة فى الاسكان وايضا كان دور الصوت العالي هم كبار الموظفين واصبحوا يقطنون الاموال الوافقة مثل الزملاء وجاردين سبتي فكانوا مصرين على عدم زيادة القيمة الاجارية واستمرار لتخلفاضها وهناك جانب اخر من المواطنين الذين سافروا الى البلدان العربية وعادوا بثروة وبدوا فى البناء مبتدئين عن الدولة فى الاسكان للمشروعات التى وصل فيه ايجار العروة والنسبة فى المناطق العشوائية اذ من الزملاء وجاردين سبتي، هناك مسلمة ان يحكم ويحكم فى الاسكان ببقاء الحال على ما هو عليه.

القاهرة اليوم يقال ان الاسكان العشوائى والهامشى والمخابر يسكن بها ٥ ملايين نسمة من عدد سكان القاهرة والجمهورية المركزية للجنة لتمام الاحصاء فى اخر احصائية قال ان عدد الترتيبات الجديدة فى ٦١٠ ألف زوجة من بينهم ٤٠٪ من الذين وايضا فان وزارة الاسكان فى احصائية تقول ان هناك ٥٥ ألف شقة سنويا تنهار على مستوى المدن وبالتالى فان الشقق تنهار واصبح الناس مستخدمين محددى الدخل اذن نسبة المخططين الذين يعطونهم للمساكنه نسبة ٥٥ ألف شقة سنويا بالإضافة الى ان الوزارة تقول ان اجل ان نحل مشكلة الاسكان العشوائى والهامشى بن يتبين ان نسبة ٢٠٪ من سكانى هذا الاسكان سنويا واقرهم بقتلهم من مخدرة او جراح او شقة ترخيصه هذا الذى يطلبونه فثوبه سنويا يزيد على ١٨ ألف شقة وهذا الرقم فى الدق لا يفهم الا ربعين ٢٠ فئات مقبلة فى بلد الربيعان كم أسرة منهم لا يستطيعون توفير شقة وعندها يسكنون الفدوية التى تحيط بذلك الاسكان البشري الى دنيا على

وهذا كان خطية العاملين فى البنوك حيث قالوا كيف نتروح فى الحفاظ التزامنا اذا هذه خلفنا فستروحها لاناس معينة وامكان معينة وهذا ضد الاموال الاساسية فى عملية الاقتراض. بداية من عام ١٩٩٥ وليست لها علاقة بشكة اعتقد انها عارضة. تبقى نقطة الاموال التمويلية فنحن بصدد انشاء سوق جديد كواجبة من الطرق التى يسلكها الناس للحصول على واحد من الحقوق الاساسية للمواطنين ومثل ماكنز فى داني روما ان الحقن الاموالى للمواطنين ١٠ اشياء من بينها الطعام والشراب والملبس والسكن. يوجد لدينا سوقان سوق اولى وله جهات محددة وهى البنوك والشركات المسجلة وهى بشركات الاقتراض العقارى. السوق الاولية ليست فقط بترتبة بالجهة المولة ولكن بالمقرض ايضا والجهات الرقابية عليهم ثلاث جهات كل واحدة منها يجب ان تتفق بالمال والكفاية اللازمة من الناحية المؤسسية من ناحية القرارات كمقرض ومقرض ويطبق على الاثنين لحماية الحقوق. يجب ان يكون لدى المخططنان اللازم لسداد الناس وبالتالي فالتى اؤكد ان القانون يفرده مهما كان جديد وقابل مو ثانين بعد باعترااف من اطرافه عليه فى الداخل والخارج. ولكن الامم هو الجيد التنبؤى لهذا القانون بان اصعب القواعد للمكة من ان اجل هذا القانون فعلا فى التمتع. التطبيق لهذا القانون فى المرحلة التى نعيشها ويكن ان يكون صعبا ولكن من حسن العظ ان القانون لن يرى النور خلال هذا العام وسوف يرى النور فى العام القادم حتى يتم تحسين السوق للمصري لاه بمناطق الاقتصاد يوجد لدى الناس بطون هذه الوحدات السكنية ويبدون ان يحصلوا على اى شىء فمن الممكن ان يتسرعوا ويقتنروا المقرض واي شىء من الاشياء من ناحية اخرى هناك جمعيات كبيرة جدا من المعارضين من الوحدات السكنية من المستثمرين فيها لا يعرفون كيف يبيعون هذه الوحدات.

ايضا الذين خطروا لبناء المدن السكنية لم يكن فى مخططاتهم ان الحكومة فى عام ٢٠٠٠ و ٢٠٠٥ ستصدر قانون الرهن العقارى وهم عمالوا حساباتهم وتقديراتهم وفقا لحسابات معينة مرتبة بعض الانراضات هذه الاقتراضات اذا تمت بالفعل وان كان هناك دراسات لم يصاحبها الصور. ا لصعود بعض الصدمات الخارجية غير الترفعة او لا فى التنازل غير موجود او لعدم القدرة على الاحتساب السعر. لعدم الاستعانة بالانتمائين للمجدين الذين يتفهمون هذه للسوق الثانوية فيما يعرف بمجال توريق ال. فليها قواعد للامتثال ويحب ان تكون هناك مستوف على ان ولكن يوجد بعض القواعد الحاكمة لها هذه البنوك تريد انصب واثى من خلال الاكلى الجديدة وهى سبه. رة ولها عدة جهات معينة بها وهى عملية التوريق وتحتل مر. حول العين والقروض على اوراق مالية يتم تداولها داخل البورصة لاه من غير هذه الاكلى سوف يكون مستحكم على هذا الطريق بالقل بعد فترة لان السوق الاولية ان تكون كناية يجب ان يتم التجديد للتوفى لهذا المجال.

د. ممداد حفا: لو حصلت على القروض والعقار فى اتمانية فى جملة القروض للمعدية فى البنوك ستنتهى والسوق سيوت. ولكن عندما يتم تجميع الاموال من خلال عملية التوريق فهى التالى فان الحكومة تستطيع قامة اقتصاديا على التمويل من جديد ويوجد الطريقة من الممكن ان ايسل قروضا اخرى.

د. محمود محسن الدين: الامر الاخر للتعلق بالاموال المؤسسية الاخرى غير التمويلية فلابد ان نحل القطاع المالى وحده مسئولية تنفيذ هذا القانون فباعية ولكن هناك مجموعة تمت الاشارة اليها فى اللائحة التنفيذية فى مواضيع متعلقة بالماسرة

الموضوع الرئيسي :	الساحة والامكان	اسم كاتب المقال :	عالية المهدي
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	١٦٣٧
المصدر :	مجلة الأهرام الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/٢٢

الجانب الثاني .. هو ان المجتمع فئات اجتماعية تقاس بالستويات الاقتصادية والفئاتية والاخرى غير الربحية انفسر عدم الاحساس بالبعد الاجتماعي وغير ممكن ذلك وبعين ان القانون في تصوره الحالية يراعي البعد الاجتماعي وليس في الثلاثة التنفيذية لتكون ملازمة للوزير وملازمة لكل من يأتي والذ يوضع في الثلاثة التنفيذية التفصيل ، ومن جهة نظري انه كلما زادت قيمة الوحدة السكنية كلما قلت النسبة المئوية للقرض وكما زاد سعر الفائدة الذي يشترى وحدة منها ١٠ ملايين جنيه لا يمكن ان يحصل على ٩٠٪ قرضا لشراء الوحدة والاراسمالي يتي حمار ، ولم يعتقد بانوا له لاستثمارا والحصول على قرض بسعر مدوم ٨٪ أو ٨١٪ لشراء ، فيلا ومستفيدا في تدوير شركته بلا من الاقتراض لشروع تجاري وضية ٨٤٪ هنا يجب ان نضع بعض القيم في صلب الموضوع مثل للبداء الرئيسي ان كلما زاد سعر الوحدة قلت نسبة القرض الى القيمة الاجتماعية للوحدة وهذا يعني ان الرجل القني ان يطلب قرضا ، الامر الثالث اننا نسير في سبيل خطة ، تم تخفيف العمليات للمصري من طريق دعم التعديل للطبقات الوسطى وتدار العمليات الاجتماعية في بعض الدول من خلال اطلاق شطب المليونين ، لتدويل كل سنة تعطي ١٠٠ مليون ١٢٠ مليون جنيه لصما للاسكان على مدة ٢٥ سنة وهذا التراكم وصل منه ٥ سنوات طبقا الى قالة في ظان اليسرى وزير التخطيط السابق الى مليار جنيه .. واضعيت لبعض الطبقات ارضاء لبعض

الفئات الاجتماعية وبعضهم حصل على شطب لسماء ربحاتهم وراحتهم .. والقانون الجديد يحتاج الى متمصير ، لان الكلام الوجود عند الخواجات موجود في نظام متكامل ثنائي ومجهنمي ولهذا السبب يجب تمصير القانون بان يتناسب لواقع المصري لشعاب الفئاتية عدم وجود فترات دخل منها الاستثمارين وما اكثروهم لتكوين ثروات وفي صيغة تخفيف اعطاهما قبل اصدار القانون ليد من الا ان دراسة حينية للفئات والمين الاجتماعية المستحقة مثل الشمن نحن فعل مشمن في مكاتبنا ولكن هذه المنة تحتاج معايير ومعايير المينة وشهادات ومراقبة سلوكه وهناك مشكلات اخرى مثل الاقتصاديين والسمايرة والشمن وغيرهم .

فرصة تدعيم لمصر ونحن نقاشق هذا الموضوع ان نناقش الحليل الكلية .. المجتمع يجب ان تعطي املا حقيقيا بان يكون مع القانون ودية خاصة لحل مشاكل الاسكان للفئات الاجتماعية واذ كان لدى الحزب الوطني ودية لحل مشكلة الاسكان للفئات محدودة الدخل مثل لايدى القانون الى وجود احباط في قاع المجتمع .

■ **امين حلال** بالنسبة لما ذكره ، ميلاد حنا من ان القانون يصدر من تاتي الثلاثة التنفيذية في مختلف هذا مالهه اكثر من مرة في مجلس الشعب وامل الحكمة تدارك ذلك مستقبلا والقانون بان يكون فيه الرئسي الطيقة محدودة الدخل والقيمة المتوسطة والى الاستثمار الفاخر لانه لي انصرف القانون عن سماره سيدي الى زيادة مشكلة الاسكان والسبب لحدوي الدخل يجب ان توجد لهي الاوية النامية تملك وحدة سكنية واعتقد ان متوسط الدخل من لوطيفين له دخل ثابت يمكن ان يعتمد على نسبة ايسد ، استساخ ارض وهناك ملاحظات على القانون والبيع بانساق موجود ، الدولة تقدم وحدات لحدوي الدخل واسكان الشباب جمعية المستقل يباع على ٣٠ ٤٠ سنة وفي عام موجود وانكسار الاقتصادي في كل الملاحظات موجود بدعم مباشر ويجب ان يستفيد القانون ليجاء اليه من ايات يبيع المشتمين على الحصول على شطب تم ماذا عن شركات التمويل التي يستحقها القانون فهل تستحصل تلك الشركات على تمويل من البنوك لاعادة اراضيا فان ذلك سيشكل عبئا على مستحري الضريبة ويجب ان نؤكد انها من سوق المال وليس من البنوك والقانون يفرض اعطاء قرض ان يرغب في شراء شقة فهل سيسمح للمستفيد على القرض لثنا ، قيام الشركة بمفعلة البناء .. حيث يمكن ان يحصل المستفيد على قرض اثناء التشغيل ويمكن ان يتم له مع القرض وهناك حالات عبدة لذلك ومنى سيدا تفتيد للقرض بل بعد الانتهاء من تسليم السكن ام اثناء التشغيل ايضا هناك صندوق سينشا لخمسان ايسد ، فهل كل قانون يصدر يستمر له صندوقا ثم صندوقا اخر لخمسان ايسد ام ان الصندوق مقترح لاسد محارفي الجهة الادارية التي ستقاول الاشراف والمتابعة للقانون ايضا الفائدة يجب ان ينص القانون على ان تكون فائدة منخفضة لتشجيع متوسط الدخل والاول على شراء شقة .

عن الجزء التالي من القرض هذه الواقعة والفعل حصلت في هاري وكان في احد الاصداقا قام بشراء منزل في هاري وكان متقنيا ٨٠٪ من قيمة القرض ولكن قيمة القرض قد عن هذه القيمة فهو ملزم بايسد والزم يقيم بالسداد لا يستطيع شراء شقة اخرى لان سيتره ذاتيات او مستف مع البنوك سيطة .. الشمن الذي اضافته الفئتين نحن لدينا مجموعة عاقرات يجب تمويلها في النهاية والقانون قام باستحداث اموال من سوق المال وانظها سيأتي من المعاشات والتأمينات وشركات التأمين التي لها بعد استثماري بعيد الذي .. بالنسبة لمسألة البعد الاجتماعي هو موجود في كل قوانين الاتراض اعطى في الخارج .. النظرة العالية للدم المباشر تغيرت كثيرا

■ **د. عالية لهدي :** القانون يستحدث ايات كثيرة والاية التي تم اغفالها في مشروع القانون هي الجدار الاجتماعي لغد التي على اساسها يتم تحديد الخلف الذي سيتم اقتراضه له ان القرين ان يكون بضمان البيت او الشقة فلهذا ولكن بضمان دخل القرض فهذه الاية غير موجودة في القانون ويجب اضافتها .

■ **د. زياد بهاء الدين :** نحن في هذه المرحلة نمكث على سماع الاراء حول القانون وهذا حدث نتيجة للتدو التي علنت في جمعية رجال الاعمال بالاسكندرية تم تخفيف لجزء في القانون نتيجة لهذه التدو .. كا ان المانة الرابعة من القانون تحدثت عن ان اللائحة التنفيذية تضع معايير لمعايير واحدة تكل تناسب القرض مع القدرة المالية للمقرض والثانية تعدد المانة مابين قيمة القرض ونسبة القرض .. هناك ايام كثيرة لاذكروا القانون صراحة لوجودها في النظام القانوني المصري او في اللائحة التنفيذية القانون .. فالواحد للمقرضين حصل على قرض لشراء

■ **سلا** وهذا القانون المتخصص في تسهيل الانسحاب متقنيا لما في هذه الحال ونقطة القرض .. ان القانون المتخصص في تسهيل الانسحاب يجب ان يكون للفقير الذي في اى ذن يظل قائما بل البيت قام ببيع العقار في الزاد ولم تطل عملية البيع ابلغ القرض على الفكار فيوصي الفرق مابين قيمة ابيع وقيمة القرض ديدا مديا على المقرض .

■ **د. عالية لهدي :** واضع مثل ماسكر المهنس حسين صبور ومثل ماثلنا في البداية يوجد لدينا نوع من عدم التوافق التوافق الموجود في السوق العرض كبير في مجال الاسكان الفاخر والمميز والطالب كبير في مجال الاسكان العشوائي والمصنوع والسكان مسعودي الدخل ونحن مقلنا حصرا لخدمة القاهرة وبعد الاحياء العشوائية في كل لاسكان بها على شرائط وهذا ليس كلاما اعلميا .

■ **د. ميلاد حنا :** في البداية كنت مشددا وانا كنت اريد ان يصدر القانون بسريعاتنا هناك اختيايات مجلس شعب فائقة واحتمال يكون هناك تخفيف براري وهذا اراما يكون مقرونا مع الوزير الجديد بلقي بلقراق الوزير القديم ويبدأ من جديد لذلك كنت ابد ان تتم الموافقة على هذا القانون في المرحلة الحالية وفي مجلس الشعب الحالي بهدف اننا نشعر بالراحة والاطمئنان من جهة تصاد القانون لان ذلك يمكن الثلاثة التنفيذية ان تصدور التفاصيل ويسمحهم وسيلة ضابطية الدولة لتحقيق سيل الرامة للقرار اما وقد تقرر ان هذا القانون لن تتم مناقشته خلال الدورة الحالية فمثل هذه الفتوات استمكننا من تحقيق حاجتين الاولى : تحقيق التوعية للشعب بحيث ان هناك اقلية من الشعب لايعرفون الكثير عن القانون فلهذا نحن نحدث تويرا للمعنيين .

■ **الامر الثاني :** ان مجلس من الوزير لايخ لائحة تنفيذية في صلب القانون يتكون النتيجة الا توجد رقابة شعبية واترصد مناقشة متفرقة للمشاكل نتيجة لهذه الايات واقتراضي الممد في مثل هذه المسائل لا يلبس من ان تكون هناك ضوابط وان تكون الضوابط المرصدة لللائحة التنفيذية جاهزة للدار مع صلب القانون وهذا اذا تم كسيدا فنحن نقوم بورية تشريعية جديدة في مصر ونضع مقابلة جديدة وقد عملت ونشما للجنة الاسكان في مجلس الشعب وكان هذا الموضوع يوزني في اقرن بمشروع قانون يطبق بسرعة ثم نقرأ اللائحة التنفيذية ونغيرها على مزاج السلطة التنفيذية .

الموضوع الرئيسي :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عالية المهدي
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	١٦٣٧
المصدر :	مجلة الامراض الاقتصادية	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/٢٢

■ انسحاب امين حماد : للجنة «ع» تنص على مزايمة تفاسد الارض العقاري وفق المبادئ التي تحمها لتسهيل الترتيبية على الاعمال العامة في حال لم يعالج قبل ان يحدث ان الساحة لا تستجيب للاساليب المتبعة في استيفاء عن الموقوفات والسفينة المشترية الحقبة الا ان خرج من الجوارب على الشقة مفوضا او خالية من الموقوفات.

وخرجوا أيضا الى حل حاد مع المالكين القاطنين بشفاعة اعمار جديدة مثل الظاهرة التي احدثت موجة تميمت حيث انهم تملك ارض السيارات وفي طائفة حيز الشقق «ك» حيث يشتري شخص ما بالقسط والقسط يبيعها بنفس ثمنها او اكثر ولا يكون راسل ليس السكن وان السكن يجرى بها في نظام السيارات والاسلم والسكن حاد خاضرة جدا لان جميع الاقارب فرضوا الا للسكن وتكفل من الزواج كالحق ان التوسع في السكن اسباب وانما ليس سره يجب ان تكون ان هناك حاجة للشقة السكنى ليس ليهمها وحدها، في اليوم التالي للمحصل على سبوكه وخرجوا بعد ان اؤكد ان لحد انسحاب العقاري من سبوكه في ايام الساحة الى الاستمرار العقاري.

يتمثلون في المستثمرين في الجبال العقاري جويوا ربيع . ولم يزل من (المناعة وحدثت في الجبال) في الاستمرار العقاري

■ **د. هادية المهدي:** دور التأمين أساسي ويؤدي في عملية الامراض العياري ولا يتم اقتراض عياري في الخارج الا بعد التأمين على العياري الذي يحصل المشتري على وحدة منه من خلال قرض فما هي رؤية الاستاذ خيري سليم رئيس هيئة لرقابة على التأمين وما دور شركات التأمين خلال المرحلة القادمة؟

■ **خديوي سليم** : هناك ثلاثة مواقع في القانون تعرضت لمآبسين من خلال مناشير المصالح الكائن من ضمن أهداف التي يستمتع قروضا التأمين وهو وضع عملي في شركات التأمين طول عمرها تعمل في مجال الزعم العقاري ولابد أن نلحق بين الزعم بغرض الحصول على وحدة سكنية وبين ومن المقار للحصول على قروض لشروع استثماري أو تجاري في شركات التأمين نتيجة لظلية راغبين أن البتوك تأخذ وجه نظرا أن شركات التأمين ليس لها أن تدخل في عمليات استثمار وتمويل

قروض المقررة وعلى تلك توقف شركات التأمين ولم يجد لها
مصلحة استثماراً أكثر من ١٥ سنة على الأقل من نصف
القيمة من استثماراتها، ولتأمين هذا لم يوزع الأرباح على عمول
قروض نفسها وإنما على تقديم أنشطة التأمين اللازمة لسلامة
قروضهم. ويرتد أن شركات التأمين تحفظ من أساليب القرض
التي قد يحرص عليها بعض القرضين ولا أعرف أسلوباً في الجورنية
الثانية إلا جاء في القانون إنشاء صندوق لضمان حقوق القرضين
بأن يودعوا فيها أوصافاً معينة موضوعة فعلياً ما دون قانون التأمين
بشأن ضمان حقوق القرضين وللمؤمنين وعندما استقرت آرائهم
التأمين انشأ صندوقاً خاصاً بحالة حملة القرض وأقتدت أن لا تنشئ
فيها الضمانات إلا ما ينعقد في ذلك الشيء الجيد أن يصدر
منهم لم نستطع تعديده في البنوك ولا في التأمين فوجب ألا نضع
قانوناً وديماً في القانون المقررين في حالة من أساليب قروض
الأنواع: (١) هناك صندوقاً يسمونه في بعض مدن سداد القرضين

دور التأمين الأساسي هنا وهو دور مهم في عملية التطبيع في التهيئة في بلد التوقف عن القرض نتيجة ان كان له أفكار مليء ما سبقته في الاستعداد إلى إيجاد حلول لتكرار أزمة تمويل السيارات من البنوك كانت تطبق من طالب التأمين وثيقة التأمين وثيقة التأمين وكانت شركات التأمين تعطي لوثيقة ان يملأها بين التأكيد من بياناته وعنايته وعندما يتقدم من سداد قيمة القرض ترجع البنوك إلى الشركات التأمينية وتظهر مشكلة ان صاحبها يفتقر التأمين لاسداس التأمين وثيقة التأمين فيقوم بفتح مبلغ القرض والاستيعاب استرداد أموالها على حد ما بين شركة السيارات . ويجب ان نستفيد من تجربة تمويل السيارات في بلدنا لتوفير القرض المعاصرة في الدول التي سبقتنا في تلك المجالات التأمينية بشكله ليس اسهل التوقف عن القرض نتيجة ان للقرض اشتراكات في ارض اسعد القرض كما هو ما يجب ان للقرض استيعاب الاشتراكات في تمويل عن السداد كشركات التأمين تتدخل في كل حدث في الجائز في السداد كحدوث عجز او بطالة وفي ظروف خارجة عن ارادة للقرض وما يمكن تغطية التأمينية للقرض لانه اعتمد خاص من تصاد التأمين الجائز والى كذا خلاف ذلك التأمينات الذرية وشركات التأمين معالجير خاصه التغطية التأمينية في ظلنا لا تغطي من يفتقر عن السداد نتيجة تلك التغطية ليحصل على قرض الشركة

من قدرته الائتمانية وما لاق جرس تعجير أن التامين أن يفضى
الاستكتاب في كل الساعات أو أن التبريد شركات الارض
تقوم على غلات الارض استدادا الى أن هناك تلبية تامين
من جانبها ستخطف المبالغ المعول بها في الاسواق المالية بشكل
الذي يفضي للخارج عن ارادة القروض على خطر العرض أو
الجزء أو الرباة لكل كيهي أن يتخذ في الاستبعاد عند اعادة
التمويل للتميز قرات نصا ما معناه هي أن التبريد تطلب
اللائحة التي قرات نصا ما معناه هي أن التبريد تطلب
شركات الارض استدادا الى أن التبريد شركات الارض
لا تدفع مبلغ وإذا أمكن لجهة كيهي ما يحدث في التبريد تطلب
تطلب بالتمسك بالمبلغ الذي يتخذ في الاستبعاد على بعض
التمويل بعض البند أو حسب أن القرض وكلها تقبل التبريد
التي يتوقع في السداد الحق الموزن جرس استبعاد
مبلغا انزاد قيع ونحو هي من جرس انزاد الى أن تكون
مناك معيارين على القروض ولايمت الأعضاء على شركات التامين في
السداد في التحاليل التامينية من سوء الاستكتاب وكذا الحالات
التامينية عن الخطاير التامينية على المسوعة لا مسعود أن نقل
قراوب من شركات الارض الى شركات التامين كلها مؤسسات
التي يجب التمسك عليها.

[illegible]

الموضوع الرئيسي :	السباحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عالية المهدي
الموضوع الفرعي :	الرهن العقاري	رقم العدد :	١٦٣٧
المصدر :	مجلة الاحرام الاقتصادي	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/٢٢

فقط ونتيجة للحصر الراقعي فإن معدل البناء ٢٤ ألف وحدة في السنة في القاهرة الكبرى مقابل ثلث يصل إلى ٩٠ ألف وحدة في النجوة كبيرة وعلى فرض أن القانون سيمثر في شريحة المتوسط والفاخر فإن إصدار القانون حتى لو استغاثت منه تلك الشريحة فقط يعتبر أمجاساً.

[illegible]

والخيار ويتطلب إتماماً مسبقاً لحدس مستشارهم، وإذا تمّ اختيار خيار معين فقد انقضى، وهناك سكتكاه مستشارهم في وقت تقلّص في حدود ٢٤ ساعة بعد انتهاء الدورة المالية (٦٠٪ بدلا من ١٠٪) وهذا شريحة كبيرة سواء يستفيد من الحد الزهري من خيارهم أو لا. وإذا أرادوا بيعه قبل ذلك من ٣٠ سترا إلى ٦٠ سترا وما بعد إلى ١٠٠ سترا، فإن القانون يُلزم تعديد نسبة الارش من إجمالي كل خيار للجنة نصيبها المالية عليها بعد المساحات المستقيمة، وحول دور البورس المستشارين أثناء فترة خيار إدراهم في الخارج وإعداد فكرة كوكبين (الوارد)، فبعد مرورهم جميعا على الاعمال وإتمامها إلى وزير الاقتصاد وقدر السماسين في الخارج أن يؤهل لشخصه في وقتهم على السداد ولا ينبغي أخذ مساهمة غير مدروس في البداية ولكن مع الوقت سيؤخذ ان الفرصة تتطور وتزداد اكتمالاً، والسماسين الذين يرون ضاراً وجبست تحت السماسين بدلا من السماسين الذين يرون ضاراً وجبست تحت السماسين حاليا وكذلك السماسين للذين ان يبيعوا معاير سوف تفقد أي

تتطلب الميزة وتساويها من الخبراء الأجانب لتوفير كل المهن
د- عمالية أجنبية: في العراق، لا يتبرحها جوازات فتح
 فورية لمواجهة مشكلة إسكان محدودي الدخل في الأحياء القديمة
 وأخصى أن العمالية في القانون قد تكون شيئاً مستغرباً فمن
 نصد اسمها القانون وجب أن يكون سر المائدة متواجداً
 استسدى ذلك وإذا كان الهدف من عمالية القانون لا أكثر
 لتجديد الحياة فإن التحيز لبقاء محدودي الدخل يجب أن يكون
 واضحا وأن يرسخ أساسا ضمن الفرض التي أجماع قبة على
 ذلك يرسخ العمالية في القانون ولا يفسد اقتداء في نفس
 القرض ونسبة الفاضل وهي غير واضحة في القانون ولما
 لا يكون القانون في العراق.

السجلة فقط وبذلك نستبعد قدرًا كبيرًا جدًا من العقارات ولكن
بإلا ذلك لم يحل مشكلة التسجيل في هذا القانون بالرغم من أنها تعبر
عن بعد اجتماعي مهم لك لأنها مسألة أصول تشريع وإن حل
مشكلة التسجيل لا يفي في قانون الإراض العقاري وإنما في
قانون الشئ العقاري فالقانون يجب أن يكون له نطاق محترمه.

والتي ينبغي لبعض المروءات التفصيلية تلك الحقن أن يكون
التأمين تحتان أن تصمد أكثر وضوحاً. والقانونين يتفقون
سليماً جداً أن يضاهى مركزاً قانونياً يعرف القرض أي كان غنياً أو
فقيراً كثيراً أن مصيراً كان القانون لا يستبعد تفصيل فئة التي
تقرر فيها التمييز عن تأميم قضية معينة بعد ضمانتها شرط
في نطاق نطاق القانون الذين أقرت قضية معينة يحدث أي تدخل
لهما بعد من ناحية ضمانات معينة أو لتأكيد أو صندوق مع
جهة أخرى القانون يطلب أي دليل فئة.

هذه الشركات الأنظار في الأعمال مشروع القانون يكتمل
بتحقيق لها شركة مساهمة ويحول التفصيل في قانون الشركات
وتؤسس براميل مساهمين وليس براميل بنك ما لم يكن التمييز
مساهمها فيها بدون التوقف على خاصية أدائها ذلك الكبريتي
ويمكنه أن يتصل وسمم ليتك بأن يضع إسمال في شركة أيا
بعض.

بالتسوية لوضوح الأرض ويثابته فإن القانون سيقتد على موالج
في التطبيق الرحلة الأولى أن يخشعي شخص شقة جافهه أو
الحالة الخشعي الحماج ولكن انتمى وأضح على وجهه
للتزير اللغوي أن يخشعي انتمى للأراض المعاري في التسقيف
فيمكن أخضاة شرا، شفق أدريه المكاتب والعميدات أو مضان
لشركات بما في ذلك الاتراض للنهائ على مملوكة للمقتوض
مع. على مملوكة في التسقيف الحماج.

الصندوق ليس مقصوداً به مراجعة مصروفات الجهة الأدارية
ولكن الغرض منه تحقيق جزء من البعد الاجتماعي وهو التفتيش
لمستحقة القرض للتمشيد إذا توافرت فيه شروط معينة وأن كان
إستناد تصنيفه أكثر من تناول الشروط ضمن المقار ومقدار مسند
القرض. وحالاته الاجتماعية بسبب التفتيش في السداد.

للقترض وحلته الاجتماعية وسيبى تعسر الحياة،
وفيما يتعلق بقسط القرض في عصر الحقبة الأولى
منعوا عن القارئ ولكن الأصل في القانون أن يتوجه إلى
الشكلا الأساسية للطلب والقرض وقرضه جائز وله
بموافقة القرض اسبوعين إلى أن القرض يسهل أو يعرف
السكان الجدد سيانفذه على أنه لم سيخرفها حتى يضمن
مدد باقي مستحقاته في حالة عثر القرض عن السداد ، أما
الثاني أن القانون في موضع الحق يقول أن القرض في
تعذر السداد ومدته على تنفيذ جبري فانه في حالة تأخير السداد

تضمن السداد وحلت عليه جميع جهري
لشخص آخر هل يعد حسن النية ؟
وأقننا على بقائه في الثقة سندمرا
تلك الحالة أن يقترض لشراء شيء
بأجرها لزوجة بثلاثة جنيهات في

باعتجابهما ويروجهما بغير جهته من
ويكون للزوجه ان المقرض يقدد ملكه
للزوجه، من ناحية ثانية اذا قلنا ان
فلاناً اشترى ثياباً وايدى الثاثير بسر
من حقه ان يستمر في الثاثير وكذا الحال
موافقة المقرض على شروط التاجير
اشترى ثياباً فاستعملها في الشهر ٥٠٠
العقد بايجاز شهرى ٨٠٠ جنيه مصري
الشفة لعلم سعاد النسط ان الاجاز ثلث

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عبدالرحمن عقل
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	٤١٤٤٩
المصدر :	الاهرام	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٥/٣١

الناس والاقتصاد

قانون الائتمان العقارى ١) للرهن العقارى

الرهن العقارى مشروع قانون حيوى ومهم من الناحية الاقتصادية والقانونية، والدكتور نبيل مسعد استاذ ورئيس القسم المحنى يهتمون بالاسكندرية متخصص فى هذا الفرع بالذات والمتعلق بالضمانات بصفة عامة والائتمان بصفة خاصة وهو ايضا صلات على جاذبة النولة التضمينية فى هذا المجال، ومن ثم فإن رؤيته حول مشروع القانون والتي أرسلها ليلى نبضت فيها .. ويقول فى رسالته ما يجب وضعه تحت سمع وبصر القانونيين على هذا المشروع ..

أن الرهن العقارى قد ورد تنظيمه نصمحي له فى القانون المحنى تحت مسمى «الرهن الرسمي» والرهن الحيائى العقارى، بل انكر من ذلك أن المشرع المصرى قد نظم حق الاختصاص الذى لايعمو ان يكون رهنا عقارى، وأن كان مصوره القضاء.

وانه يكفى للاستفادة على نطاق واسع من هذه الرهون فى مجال الاسكان وغيره الغاء الفقرة الثانية من المادة ١٠٣٣ من القانون المحنى، والتي تنص على أن «يقع باطلا رهن المال المستقل، ثم وضع القواعد اللازمة لتنظيم هذه الحالة.

أن الرهن العقارى-ايا كان مسماه- ليس مقصودا فى ذاته ولذاته، وانما ليعمل على تحقيق هدف معين هو ضمان الوفاء بالتزام معين، بمعنى آخر انه لاسترجال للرهن العقارى على الاطلاق الا بصدد عملية ائتمانية معينة كوسيلة من وسائل الضمان فيها، فالرهن العقارى تابع للائتمان العقارى وليس العكس، ولذلك فإن مجال الائتمان العقارى اوسع وارحب من الرهن العقارى، وأن هذا الأخير ليس الا وسيلة من وسائل الضمان تعمل فى قطاع الاسكان وغيره من القطاعات الأخرى.

إن الائتمان من الناحية القانونية قد يكون ائتمانا شخصيا او ائتمانا عينيا، وفي الائتمان الشخصى-وهو الأصل- يقنع الدائن بذمة مدينه وتشاطه الاقتصادية وسمعته الشخصية علاوة على الجسد الانبى من الضمان القانونية المقررة فى القانون المحنى لكل دائن كالضمان العام والصق فى الحيس وغير ذلك، أما فى الائتمان العينى فإن الدائن لايقنع بذلك، وانما يطلب علاوة على ذلك تخصيص مال أو اموال معينة كضمانة للضمان وتقرير حق عينى عليها يعطى له الاولوية على الدائنين العاديين والدائنين التالين له فى المرتبة فى الحصول على حقه من المقابل النقدي لهذا المال، او لهذه الاموال فى أى يد يكون، وهذا ما يحققه الرهن العقارى- اياكان مسماه- وغيره من ضمانات معينة التقليدية.

غدا نستكمل

عبدالرحمن عقل

الموضوع الرئيسى :	السياحة والاسكان	اسم كاتب المقال :	عبدالرحمن عقل
الموضوع الفرعى :	الرهن العقارى	رقم العدد :	٤١٤٥٠
المصدر :	الاهرام	تاريخ الصدور :	٢٠٠٠/٦/١

الناس والاقتصاد

قانون الائتمان العقارى لا للرهن العقارى (٢)

تستكمل اليوم رؤية الدكتور نبيل مسعد استاذ ورئيس القسم الذى بحقوق الاستكبرية حول مشروع قانون الرهن العقارى فيقول :

«انه يوجد خسار نطاق التاميمات العينية التقليدية وسائل ضمان اخرى متعددة ومتنوعة للغاية وتعمل وفقا لليات مختلفة تماما عن الية هذه التاميمات، ومن ذلك شروط الاحتفاظ بالملكية، التضامن بين المدينين، التضرر المانع من التضرر، الدعوى المباشرة، المقاصة، او الانابة وحالة الحق والايجار التمولي والبيع الاجارى والايجار لتقنين بوعد بالبيع والتصرف الائتماني وغير ذلك مما يعرفه جيدا المتخصصون في هذا المجال.

على ضوء ما تقدم نجد انه من حسن السياسة التشريعية ان ينظم الائتمان العقارى بوجه عام مع مراعاة التقنيات القائمة لوسائل الضمان المختلفة في هذا المجال وعلى الاخص ما يتعلق بتنظيم الرهن العقارى- ائتمان مسماء- في القانون الذى، وكذلك قانون الشاير التمولي.

كما يستحسن اعادة تنظيم شرط الاحتفاظ بالملكية على ضوء الاتفاقات الحديثة في القانون الائتماني والقانون الفرنسى، وبالتالي اعادة النظر فى نص المادة ١/٢٤٠ من القانون المدنى، وكذلك اعادة تنظيم البيع الاجارى على ضوء التشريعات الحديثة في فرنسا وبالتالي اعادة النظر فى نص المادة ٤/٤٣٠ من القانون المدنى وكذلك تنظيم الايجار المقترين بوعد بالبيع لاهميتها في مجال الاسكان بالذات ولخطورتها ايضا.

وفي نفس السياق يجب العمل على تنظيم الافلاس المدنى، الذى كان واردا في مشروع التقنين لمدنى الحالي منذ اكثر من خمسين عاما، لانه سيهيء مناخا صحيا للائتمان المدنى بوجه خاص والتضامن الاقتصادي بوجه عام.

ولتكملة خلفات هذه السياسة التشريعية الشاملة يجب ايضا التفكير جديا منذ الان في تنظيم الائتمان في مجال المنقول والاهتمام بتنظيم شرط الاحتفاظ بالملكية في هذا المجال، وبصفة خاصة كفالة وسيلة شهر وعلاية لهذا الشرط حتى يمكن الاحتجاج به في مواجهة الغير وبالتالي بحق للدائن ضمانا سهلا وقويا وفعالا.

وبذلك تحقق الحماية للدائنين والمدينين على حد سواء وتضيق الثقة والطمأنينة لا في مجال الاسكان فحسب ولكن ايضا في باقي المجالات.

عبدالرحمن عقل

